

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0531/2012**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	04.12.2012	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Bebauungsplan Nr. 5258 - Marktgalerie Bensberg - - Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### **BP Nr. 5258 - Marktgalerie Bensberg, Teil 1 - - Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

#### **Beschlussvorschlag:**

- I.** Der Planungsausschuss nimmt die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- von Bürgern und Behörden eingegangen Stellungnahmen zur Kenntnis.
  
- II.** Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans  
**BP Nr. 5258 - Marktgalerie Bensberg, Teil 1 -**  
mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## Sachdarstellung / Begründung:

### Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange

In seiner Sitzung am 19.09.2012 beschloss der Planungsausschuss (PLA) unter dem TOP Nr. 7 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg-.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB hat durch Aushang in der Zeit vom 24.09. - 19.10.12 stattgefunden. Sie wurde wegen der Bedeutung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- für das Zentrum von Bensberg durch eine Bürgerversammlung am 04.10.12 ergänzt. Die Bürgerversammlung war sehr gut besucht. Wie erwartet, war die Bürgerversammlung mit ca. 230 Teilnehmerinnen und Teilnehmern sehr gut besucht. **Das Protokoll der Bürgerversammlung ist der Vorlage als Anlage 1 beigelegt. Während des Aushangs sind von Bürgerinnen und Bürgern 25 Stellungnahmen** (davon 2 mit Unterschriftenlisten) zur Planung **eingegangen. Vor der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen 1** (mit Unterschriftenliste) **und nachher 3 weitere Schreiben ein**, die ebenfalls der Öffentlichkeitsbeteiligung zugeordnet wurden. **Alle Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.** In den Wochen nach der offiziellen Öffentlichkeitsbeteiligung setzte sich die rege Diskussion zur Marktgalerie, nicht zuletzt über die Presse fort.

Unterschriften wurden von den Anliegern Kadettenstraße 5a-d (41 Unterschriften) in Sachen LKW-Wendeplatz vor dem Rathaus und von der Betreiberin des Hotels Malerwinkel (474 Unterschriften) in Sachen Anlieferung auf dem Marktplatz gesammelt. In beiden **Unterschriftenlisten** wird die Meinung vertreten, dass die jeweils geplanten Anlieferungen durch ihre Emissionen die Nachbarschaft unzumutbar belasten und die Existenz der Hotels gefährden. Die Klasse 7c des Albertus-Magnus-Gymnasiums (AMG) hatte sich im Rahmen einer Projektarbeit mit dem ehemaligen Loewen-Center beschäftigt und ihre Entwurfsidee, eine breiten mittig auf den Markt führenden Treppe mit sie begleitenden Geschäften und Tiefgarage unter dem Markt, auf dem Bensberger Herbstfest am 06.10.12 vorgestellt. Die Schüler haben ihre Arbeit unter das Motto „Bensberg braucht ein Herz!“ gestellt. Per Unterschriftenlisten (208 Unterschriften) warben sie um Unterstützung für ihre Arbeit und suchten auch im Weiteren die Öffentlichkeit.

Zum Verständnis der Abwägung werden vorab noch einmal kurz der **Planungsanlass und die Planungsziele des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg-** vorgestellt. Anlass für die Aufstellung des BP's ist die Planung der Eigentümerin, das seit Jahren brach liegende Loewen-Center abzureißen und durch eine Neubebauung, die so genannte Marktgalerie zu ersetzen. Das Gebäude des ehemaligen Loewen-Centers entspricht nicht mehr den heutigen wirtschaftlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Einzelhandel (größerer Platzbedarf, Sortimentsausweitung, klare Wegeführung, effiziente Lüftung/Klimatisierung, Brandschutz usw.). Ein Abriss des Loewen-Centers ist nur wirtschaftlich und damit realistisch, wenn sich die Bruttogeschossfläche der Neuplanung gegenüber dem Bestand erhöht. Der Vorhabenträger plant den Bau eines 4 – 6-geschossigen Gebäudes mit 2 Etagen für Handel, 2 Parketagen und darauf aufbauend 2 Etagen für eine Mischnutzung Wohnen/Büros/Gastronomie. Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB dient das Vorhaben dem städtebaulichen Ziel, den zentralen Versorgungsbereich Bensberg nicht nur zu erhalten, sondern zu entwickeln und damit zu stärken. Unter dem Leerstand des Loewen-Centers und dem Fehlen des Kaufhauses als Magnetbetrieb leidet der gesamte Ein-

kaufsbereich Schloßstraße. Die Realisierung der Marktgalerie wird als Chance für die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und eine Neuprofilierung des Bensberger Zentrums gesehen. Um wesentliche Ziele der Rahmenplanung Bensberg, wie die Herstellung direkter Verbindungen der unterschiedlichen Topographieebenen (Markt – Schloßstraße, Kadettenstraße – Schloßstraße) und die bauliche Fassung des Marktes, umsetzen zu können, umfasst der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- einen Bereich zwischen Schloßstraße, dem oberen Markt und der Kadettenstraße.

Mittelpunkt der **im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen** zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- sind die Marktgalerie und die sie begleitende öffentliche Treppe zwischen Schloßstraße und Markt. Die öffentliche Diskussion bewegt sich im Spannungsfeld zwischen Ablehnung und Befürwortung der geplanten Marktgalerie. Während die einen in ihr die Basis für eine positive Entwicklung des Bensberger Zentrums sehen, vertreten die anderen die Meinung, dass sie mit ihrem Erscheinungsbild eher zu einer weiteren Verschandelung beiträgt. Im Weiteren werden die Inhalte der Stellungnahmen thematisch dargestellt.

## **Darstellung und Sicherung der Planung Marktgalerie**

Wegen der besonderen Bedeutung der Planung für Bensberg wünschen die Bürger sich mehr Zeit für den Planungsprozess und mehr Beteiligung der Öffentlichkeit. Man rügt, dass es kein städtebauliches Konzept gebe. Als Mittel zur **Qualitätsverbesserung der Planung** wird die Ausschreibung eines (eingeschränkten) städtebaulichen Wettbewerbs oder die Einsetzung eines Kompetenzteams gefordert.

Als **Steuerungselemente** für eine qualitätsvolle Planung werden der Grundstückserwerb des ehemaligen Loewen-Centers durch die Stadt und der Einsatz einer Stadtentwicklungsgesellschaft angesehen.

Da man befürchtet, dass das Konzept der Marktgalerie nicht funktioniert, wird die Stadt aufgefordert, sich seitens des Vorhabenträgers belastbare Angaben vorlegen zu lassen oder eine **Marktanalyse durchzuführen**. Die Stadt solle sicherstellen, dass die vorhandenen inhabergeführten Geschäfte durch die neuen Handelsnutzungen in der Marktgalerie nicht beeinträchtigt werden. Auch befürchten die Bürger, dass bei einem Misslingen der Planung jahrelang eine Bauruine im Zentrum von Bensberg verbleibt.

Zur **besseren Veranschaulichung der Planung Marktgalerie** regen die Bürger an, die Pläne aufeinander abzustimmen und weitere Mittel zur Visualisierung einzusetzen. Insbesondere wünscht man sich die Darstellung des kompletten Bauvolumens im Maßstab 1:1 vor Ort mittels eines Baugerüstes.

## **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wird ein Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Mit Einführung dieses Paragraphen wollte der Gesetzgeber Planungsprozesse in Innerortslagen nicht nur vereinfachen, sondern insbesondere beschleunigen. Zur Beschleunigung wird in der Regel auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet. Wenn die Stadtverwaltung dies im vorliegenden Fall nicht getan hat, so um den Bürgerinnen und Bür-

gern ausreichend Zeit zur öffentlichen Diskussion zu geben. Zusätzlich zum sonst üblichen Ausgang hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, sich in einer Versammlung über die Planung zu informieren und sie gemeinsam zu diskutieren. Darüber hinausgehend hat der Vorhabenträger der Marktgalerie zahlreiche Einladungen anderer Veranstalter angenommen und z.B. sein Vorhaben auf dem Bensberger Herbstfest und auf Parteiveranstaltungen vorgestellt. Daher ist nicht davon auszugehen, dass weitere Diskussionsforen zu einer größeren Akzeptanz der Planung führen werden.

Auch zur Veranschaulichung der Pläne wurde auf Mittel zurückgegriffen, die über das übliche Maß im Bebauungsplanverfahren hinausgehen. So hat die Verwaltung ein Modell der Innenstadt von Bensberg erstellen lassen, in das der Vorhabenträger seinen jeweiligen Planungsstand als Einsatzmodell einfügt. Das Modell ist während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung öffentlich zugänglich. Die Errichtung eines Baugerüsts vor Ort zur Veranschaulichung des Gebäudevolumens und andere visuelle Darstellungen wurden zwar vom Vorhabenträger in Erwägung gezogen, jedoch nicht umgesetzt.

Das Vorhaben Marktgalerie wird von der Stadtverwaltung als Chance für eine Neugestaltung wesentlicher Teile des Bensberger Zentrums angesehen. So wird die Verbindung der unterschiedlichen Topographieebenen Schloßstraße/Markt überhaupt erst mit dem Abriss des ehemaligen Loewen-Centers und durch Grundstückstausch mit der Eigentümerin möglich. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes zur Umgestaltung des Zentrums von Bensberg ist nicht geplant und sicher auch nicht von denjenigen gewollt, die sich an die Sanierungsmaßnahmen der 70er und 80er Jahre erinnern. Auch verbietet die finanzielle Lage der Stadt den Ankauf von Schlüsselgrundstücken, wie das des Loewen-Centers. Ziel führend kann in einer solchen Situation nur der gemeinsame Weg mit einem Vorhabenträger sein.

Mit dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- werden wesentliche Ziele der Rahmenplanung Bensberg umgesetzt, wie die bereits zitierte Verbindung der Topographieebenen. D.h. der Entwurf zum Bebauungsplan ist nicht ganz so konzeptlos, wie von einigen Bürgern vorgetragen wird. Da sich die Verwaltung durchaus ihrer Verantwortung für den öffentlichen Raum bewusst ist, hat sie im Vorfeld zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Mehrfachbeauftragung zur Gestaltung des Umfeldes der Marktgalerie durchgeführt. Ergebnisse dieser Mehrfachbeauftragung haben denn auch zu deutlichen Veränderungen am ursprünglichen Entwurf zur Marktgalerie geführt. Im Weiteren wird das Architekturbüro, das diese Gestaltungsideen zum öffentlichen Raum geliefert hat, beauftragt eine Entwurfsplanung für die öffentlichen Flächen im Plangebiet zu erstellen.

Um die Auswirkungen der geplanten Marktgalerie auf umliegende Handelsstandorte beurteilen zu können, hat die Verwaltung vom Vorhabenträger die Vorlage einer „Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel“ verlangt. Das Gutachten von Stadt + Handel, Dortmund wird mit seinen Inhalten nachfolgend vorgestellt und kann während der Öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

## **Städtebauliche Einfügung der Marktgalerie**

Zentraler Kritikpunkt an der **Marktgalerie** ist, dass sich diese **mit ihrem Bauvolumen nicht in den Bestand einfüge**, der Entwurf der Marktgalerie nehme auf die gewachsene historische Struktur Bensbergs keine Rücksicht, sie sei ein Fremdkörper im Stadtbild. Zu befürchten sei, dass die Marktgalerie durch ihr Einrücken in die Schloßstraße und den Markt die jeweils gegen-

überliegende Bebauung beeinträchtigt. Die Marktgalerie sollte stärker vom Goethehaus abrücken und mindestens die Abstandsflächen nach § 6 BauO NW eingehalten. Es wird angeregt, das Bauvolumen der Marktgalerie zu reduzieren und ihre Kubatur deutlich zu ändern. Die Proportionen des neuen Baukörpers sollten die des ehemaligen Loewen-Centers nicht überschreiten. Städtebauliches Ziel sollte ein mit der Topographie gestaffelter und gegliederter Baukörper sein, der zwischen der vorhandenen Bebauung vermittelt. Angeregt wird zudem am Markt, mit der Marktgalerie die Bauflucht zwischen Goethehaus und Riegelbebauung aufzunehmen.

**Besonders kritisch** wird die **Gebäudehöhe der Marktgalerie** gesehen. Es bestehe eine Unverhältnismäßigkeit in der Höhenentwicklung zur umgebenden Bebauung; die geplante Baumasse erdrücke alle vorhandenen Baukörper – dies gelte für die Schloßstraße und den Markt gleichermaßen. Man befürchtet insbesondere eine **Einschränkung der Sichtbeziehungen**. Angeregt wird, die Anzahl der Geschosse der Marktgalerie auf den Bestand zu reduzieren oder das 5. und 6. OG so zu staffeln, dass aus der Schloßstraße der Blick auf das Rathaus und das Schloss frei bleiben. Durch eine Verlagerung der Parkhausebenen in eine Tiefgarage könnte das Gebäude selbst ca. 5,20 m niedriger werden. Zur Marktseite sollte die Gebäudehöhe der Marktgalerie maximal der Traufhöhe des Goethehauses entsprechen.

Neben den Sichtbeziehungen auf Schloss und Rathaus wünschen sich die Bürger einen **freien Blick auf die Kölner Bucht**. Hierzu sollte die Dachfläche über dem Obergeschoss der Marktgalerie öffentlich zugänglich sein. Einen solchen Zugang kann man sich jedoch auch, wie zurzeit, über einen Parkplatz vorstellen. Angeregt wird immer wieder eine gastronomische Nutzung im obersten Geschoss mit Blick Richtung Köln.

Zudem wird der **Ausschluss von technischen Dachaufbauten** angeregt, um die optische Wirkung des Gebäudes nicht zu beeinträchtigen. Für die Nutzung erforderliche technische Einrichtungen sollten innerhalb des Gebäudes untergebracht werden.

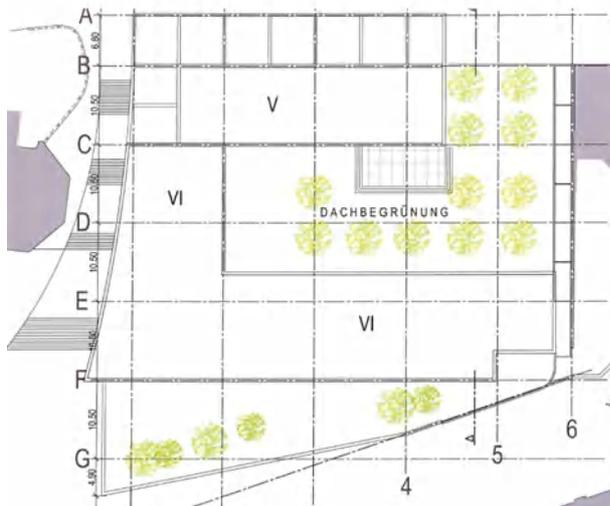
Zur Wahrung der Einheitlichkeit des Stadtbildes wird vorgeschlagen, das direkt angrenzende Gebäude Schloßstraße 63–81 mit in die Planung Marktgalerie einzubeziehen. Die Bürger regen **Alternativen zur vorgestellten Neuplanung Marktgalerie** an. Hierbei werden sowohl eine Sanierung des ehemaligen Loewen-Centers als auch andere bereits öffentlich diskutierten Neuplanungen genannt. Explizit wird auf eine Planung des Architekten Neundorf und der Schüler des AMG abgestellt. Beide Planungen sehen eine großzügige zentrale Verbindung der Schloßstraße mit dem Markt vor, im ersten Fall mittels einer gläsernen Galerie um zweiten mittels einer öffentlichen Treppe.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

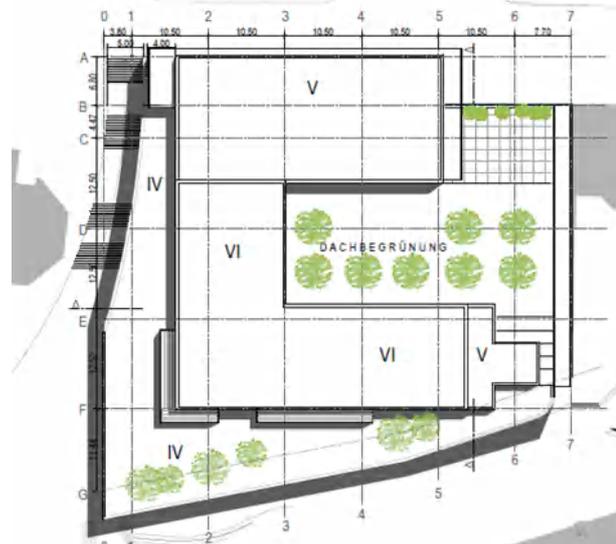
Gegenüber der ersten Entwurfsfassung hat sich der **Entwurf zur Marktgalerie** im Bezug auf seine öffentliche Wirkung **deutlich verändert**. So wurden in mehreren Schritten vor der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

- eine andere Erschließungsvariante ausgewählt,
  - der Straßenraum in der Schloßstraße zum Platz hin durch Abwinkeln der Fassade geöffnet,
  - im Erdgeschoss auf die Arkade verzichtet,
  - die Treppenanlage durch eine schwungvolle Fassadenführung begradigt,
  - das 5. und 6. Geschoss von der Schloßstraße weggestaffelt
- und nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- die Treppe verbreitert,

- das 5. und 6. Geschoss vom Goethehaus weggestaffelt,
- das 6. Geschoss von der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 weggestaffelt
- der Ersatz für die Öffentlichen Toiletten vergrößert und an die Treppenanlage verlagert und
- unter Beibehaltung der Gesamtgebäudehöhe, die Parkgeschosse erhöht.



**Lageplan zur frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**  
(Plan Hermann + Engels Planungs GMBH)



**Lageplan zur Offenlage**  
(Plan Hermann + Engels Planungs GMBH)

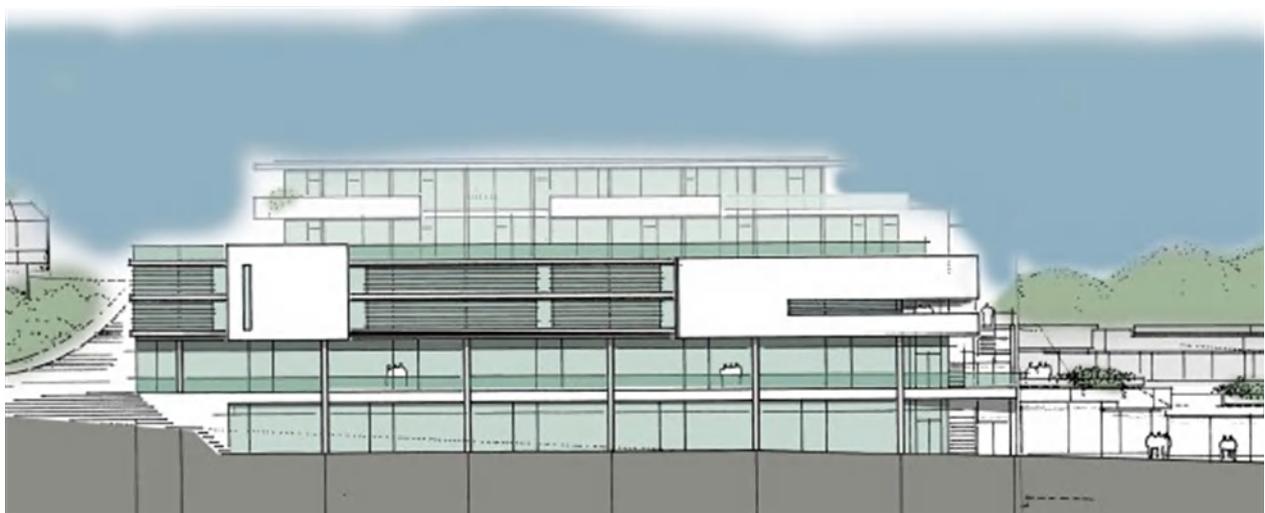
Mit diesen Änderungen wurde das Gebäudevolumen der Marktgalerie deutlich zurückgenommen. Insbesondere das Zurückstaffeln des 5. und 6. Obergeschosses hat dazu geführt, dass sich das Gebäude besser in seine Umgebung einfügt. Um ein Einfügen objektiv beurteilen zu können, darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass - ob geliebt oder nicht geliebt – das Zentrum von Bensberg auch durch die großmaßstäbliche Bebauung der 70er Jahre mit bis zu 6 Geschossen geprägt wird. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und Volumen eben dieser Bebauung anzupassen. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute aus dem vorhandenen Bebauungsplan das Recht für ein weiteres Geschoss auf dem ehemaligen Löwencenter besteht.

Ohne Zweifel werden sich mit dem Bau der Marktgalerie Sichtbeziehungen verändern. Von den Zurückstaffelungen erhofft sich die Verwaltung jedoch weiterhin Ausblicke auf das Rathaus und das Schloss zu erhalten. Auch werden sich auf den geplanten Treppen und dem Platz neue Sichtbeziehungen aufbauen.

Die gewünschte Sichtbeziehung in die Kölner Bucht ist mehr ein Kapital, denn ein Recht. Insbesondere der in diesem Zusammenhang gern zitierte Goethe hat wohl eher vom Schloss als vom Markt ins Rheinland geschaut, da sich vor den Sanierungsmaßnahmen der 70er Jahre hier zum Teil bis zu 3-geschossige Gebäude befanden. Wenn der Bürger heute diesen Blick vom Parkdeck des Loewen-Centers genießen kann, so tut er dies von einem Privatgelände. Der Vorhabenträger wurde mehrfach auf dieses Kapital hingewiesen, und es bleibt zu hoffen, dass über die von ihm geplante Gastronomie weiterhin der Blick auf die Kölner Bucht möglich ist. Eine öffentliche Aussichtsplattform mit Blick ins Siebengebirge und ins Rheinland entsteht jedoch am Kopf der geplanten Treppen.



**Ansicht Schloßstraße zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** (Plan Hermann + Engels Planungs GMBH)



**Ansicht Schloßstraße zur Offenlage** (Plan Hermann + Engels Planungs GMBH)

Raumwirksam und Platz begrenzend tritt die 5. Geschossebene gegenüber dem Markt in Erscheinung. Hier wird in etwa die Traufe des benachbarten jedoch im Straßenverlauf höher liegenden Goethehauses aufgenommen. Dabei nimmt der Baukörper in seiner Ausdehnung in Richtung Markt die räumliche Ausdehnung der bestehenden Bebauung auf, in Richtung Engelbertstraße springt der Baukörper der Bauflucht der Anschlussbebauung folgend zurück.



Insoweit wurde einem großen Teil der Anregungen gefolgt, die eine Verbesserung des Ortsbildes zum Ziel hatten. Weitergehende Regelungen zur Gestaltung der Fassaden der Marktgalerie

werden Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg sein.

Eine Einbeziehung der Nachbarbebauung Schloßstraße 63 in die Planung Marktgalerie wird von der Verwaltung begrüßt. Bei einer ersten Kontaktaufnahme zwischen den jeweiligen Eigentümern stellte sich jedoch schnell heraus, dass sehr unterschiedliche Interessenlagen bestehen. Während der Vorhabenträger der Marktgalerie nicht nur konkrete Planungsvorstellungen, sondern auch konkrete Vorstellungen zur kurzfristigen Umsetzung hat, ist die Eigentümergemeinschaft des Objektes Schloßstraße 63 eher an Erhaltungs- und Verschönerungsmaßnahmen interessiert.

Da es sich bei der Marktgalerie um eine reine Eigentümerplanung handelt, können in der Öffentlichkeit vorgestellte Planungsalternativen, wie zum Beispiel die Schülerarbeit des AMG, immer nur eine Anregung sein. Bei diesen Planungsüberlegungen wird übersehen, dass das fragliche Eigentum für Fremdplanungen nicht verfügbar ist. Da die Eigentümer das wirtschaftliche Risiko für ihre Immobilie tragen, muss ihnen auch ein Gestaltungsspielraum zugestanden werden. Die Nachbarbelange wurden durch die Weiterentwicklung des Planungskonzeptes berücksichtigt, ohne dass damit die Realisierung des Vorhabens gefährdet ist.

## **Erschließung / Andienung Marktgalerie**

Infolge der Planung ist aus Bürgersicht eine **Verkehrszunahme** zu befürchten. Unbefriedigend ist aus Sicht der Bürger die **Erschließung der Marktgalerie** von oben, **über den Markt**. Es wird angenommen, dass die Kadettenstraße und der Markt nicht geeignet sind, den Mehrverkehr aufzunehmen. Daher wird eine **Verkehrsuntersuchung gefordert**. Laut Bürgermeinung sollte der Markt als Mittelpunkt des historischen Ortskern Bensbergs nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet werden.

Als besonders kritisch wird jedoch die **Lkw-Anlieferung für die Marktgalerie** angesehen. Die öffentliche Kritik an einer hierzu erforderlichen auf dem Parkplatz des Rathauses geplanten Wendeanlage hatte bereits im Vorfeld der Öffentlichkeitsbeteiligung zu **Variantenprüfungen** durch den Vorhabenträger geführt. Diese wurden dem **Planungsausschuss** in seiner **Sitzung am 19.09.12 vorgestellt**. Die hieraus hervorgegangene Variante V6 mit Ausnutzung des Marktes zum Wenden findet jedoch auch nicht das Wohlwollen der Bürger. Man befürchtet, dass damit der historische Markt unwiderruflich für andere Nutzungen verloren gehe. Eine Lkw-Anlieferung über den Markt lasse Verkehrsbehinderungen und unzumutbare Lärmemissionen befürchten.

Als **Erschließungsalternativen** werden angeregt:

- a) eine Lkw-Anlieferung der Marktgalerie über die Schloßstraße,
- b) eine Zufahrt zu den Parkebenen der Marktgalerie von der Schloßstraße und Ausfahrt über Markt/Kadettenstraße,
- c) eine Tiefgarage unter dem Marktplatz statt Parkebenen in der Marktgalerie mit einhergehender Reduzierung der Gebäudehöhe,
- d) eine Erweiterung der bereits an der Schloßstraße vorhandenen Tiefgarage bis unter die Marktgalerie,
- e) eine unterirdische Andienung von der Steinstraße aus über ein Laufband mit Warencontainern,
- f) eine Andienung nur mittels Kleinfahrzeugen,

g) Stellplätze zusammen mit dem Nachbargebäude Schloßstraße 63.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Die Fahrzeuerschließung der Marktgalerie baut im Grundsatz auf die ursprüngliche Erschließung des Loewen-Centers auf, d.h. die Anfahrt erfolgt von oben von der Wipperführter Straße über Kadettenstraße und Markt. Dies entspricht dem sinnvollen städtebaulichen Konzept der 70er Jahre, die eigentliche Geschäftsstraße, in Bensberg die Schloßstraße, möglichst vom Verkehr freizuhalten. Ziel war es, den unterschiedlichen Ansprüchen der jeweiligen Nutzer gerecht zu werden. Auf der einen Seite sollten die Kunden ungestört entlang der Schaufenster bummeln können ohne Angst von einem Auto angefahren zu werden oder um einen LKW herumlaufen zu müssen. Auf der anderen Seite sollte eben so ungestört die An- und Abfahrt von Lieferfahrzeugen erfolgen können, ohne ständig auf Fußgänger achten zu müssen. Zur Trennung der Nutzungsarten wurden auch die Parkplätze um das Geschäftszentrum herumgelegt. Auch wenn dieses Konzept in Bensberg heute leicht durchbrochen ist, nicht zuletzt mit der Entscheidung für eine Durchfahrung der Schloßstraße, so ist es funktional sinnvoll. Mit jeder Einfahrt in ein Parkhaus und jeder Anlieferungsrampe wird die Schaufensterfront unterbrochen und damit nicht nur das Bummeln für Kunden unattraktiv, sondern auch das städtebauliche Erscheinungsbild der Einkaufsstraße empfindlich gestört.

Insbesondere von dem in der Marktgalerie geplanten Lebensmittelvollsortimenter verspricht sich der Handel eine Belebung des Zentrums. Ein Supermarkt wird heute für den wöchentlichen Versorgungskauf mit Pkw genutzt. Ohne die Autokunden kann ein solcher Markt nicht auf Dauer betrieben werden. Daher ist eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen in unmittelbarem Zusammenhang unerlässlich. Der Vorhabenträger nutzt hierzu die Topographie und schiebt 2 Parketagen zwischen die eigentlichen Nutzungen. Eine vergleichbar große Zahl von Stellplätzen ließe sich an diesem Standort in Form einer Tiefgarage wegen des felsigen Untergrunds, der unverhältnismäßig hohen Kosten oder wegen des Erfordernisses nicht verfügbarer Fremdgrundstücke nicht errichten. Auch darf nicht verkannt werden, dass die Einfahrtsrampen in Tiefgaragen das Stadtbild nicht gerade verschönern.

Zur Andienung der Marktgalerie wurden 6 Varianten geprüft und dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 19.09.12 vorgestellt. Für die Andienung der Marktgalerie über den Markt ist zu berücksichtigen, dass An- und Abfahrten der LKW wegen des beengten Straßenquerschnitts des südlichen Abschnitts der Engelbertstraße ausschließlich über die Kadettenstraße erfolgen können und ein Wenden erforderlich machen. Die für das weitere Verfahren ausgewählte Variante V6 hat den Vorteil, dass der Andienungsverkehr direkt auf dem Markt abgefangen und nicht unnötig weit in die Kadettenstraße geführt wird. Für den Wendevorgang muss zwar der Markt in Anspruch genommen werden, jedoch findet das eigentliche Be- und Entladen im Gebäude statt. Im weiteren Verfahren wird es Aufgabe des beauftragten Architekturbüros Schaller sein, die erforderlichen Wendeflächen gestalterisch in den Markt einzubinden.

Um die **Verkehrsverträglichkeit** des vorliegenden Nutzungskonzeptes der Marktgalerie prüfen zu können, wurde Ende August eine Verkehrszählung durchgeführt und darauf aufbauend durch das **Planungsbüro VIA eG, Köln ein Gutachten erstellt**. Dessen Inhalte sind nachfolgend zusammengefasst.

## Immissionsschutz

Die Bürger befürchten am Markt **Belästigungen durch Verkehrslärm** der Marktgalerie - insbesondere durch die Rückwärtswarneinrichtung der Lkw's- sowie durch Betriebsgeräusche der Haustechnik für die angrenzende Wohn- und Hotelnutzungen. Es wird angeregt, eine Nachtanlieferung für Lkw's auszuschließen oder diese ausschließlich vor Geschäftsöffnung zuzulassen.

### Stellungnahme des Bürgermeisters

Zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine **schalltechnische Untersuchung** durch das **Büro ACCON, Köln erstellt**. Dessen Inhalte sind nachfolgend zusammengefasst.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage mit allen Vor- und Nachteilen einer solchen Lage. In einer Innenstadt ist ein Nebeneinander von so verschiedenen Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Büros, Verwaltung, Wohnen und Hotellerie üblich. Dieses Nebeneinander war und ist auch im Plangebiet vorhanden. Leider in Vergessenheit geraten ist, dass auch das ehemalige Loewen-Center mit einem Lebensmittelmarkt vom Markt aus angedient wurde. Die Marktgalerie ist dem Kerngebiet entlang der Schloßstraße zugeordnet und für den Markt ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Diese Nutzungsarten sind aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach entwickelt und stellen sich so auch in der Örtlichkeit dar. Wobei sich das Bensberger Zentrum immer auch durch einen hohen Anteil von Wohnnutzungen auszeichnet. Im Bebauungsplan und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zur Marktgalerie werden alle erforderlichen und rechtlich möglichen Mittel gegen Lärmimmissionen eingesetzt. So wird die eigentliche Andienungszone eingehaust und eine Nachtanlieferung ausgeschlossen. Für weitere Konflikte zwischen den in ihrer Empfindlichkeit sehr unterschiedlichen Nutzungsarten gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Bei der Anordnung der Andienung Marktgalerie war beachtlich, dass das Hotel Malerwinkel die eigentlichen Schlafräume zum eigenen Innenhof ausgerichtet hat, sich am Markt selbst also unempfindliche Nutzungen befinden. Problematisch bleibt hier jedoch die Öffnung des Innenhofes zum Markt, da sie wie ein Schalltrichter wirkt. Hier muss im weiteren Verfahren mit den Eigentümern geprüft werden, ob eine Schießung des Hofes möglich und gewünscht ist.

## Öffentlicher Raum / Öffentliche Wegeverbindungen

Einige Bürger regen an, die ursprünglich bestehende Verbindung zwischen Unter- und Oberstadt so wieder herzustellen, dass sie tatsächlich wahr- und angenommen wird. Kritisiert wird, dass die geplante **Treppe** zwischen der Schloßstraße und dem Markt **dem städtebaulichen Ziel, eine großzügige Verbindung zwischen Schloßstraße und Markt zu schaffen, nicht gerecht werde**. Sie sei eingeklemmt zwischen der Nordseite der Marktgalerie und dem Goethehauskomplex und zu schmal, wirke wie eine Schlucht und hätte Hinterhofcharakter. Daher wird angeregt, die Treppenanlage insgesamt großzügiger zu gestalten, sie sollte sich zum Markt hin verbreitern und die Qualität einer Freitreppe aufweisen. Zudem wird angeregt, die Treppenanlage transparent zu überdachen.

Zur **barrierefreien Überwindung** des Höhenunterschieds wird angeregt, eine mechanische Aufstiegshilfe an der Treppenanlage vorzusehen. Als Alternative wird von einem Bürger angeregt, statt einer Treppe zwei überdachte Rolltreppen vorzusehen.

Der in der Marktgalerie vorgesehene **öffentlich zugängliche Aufzug** sei zu klein dimensioniert. Ein öffentlich zugänglicher Aufzug sollte jederzeit nutzbar sein.

Es wird die Meinung vertreten, dass durch die **Einengung der Schloßstraße** diese nicht mehr für Nutzungen wie der Wochenmarkt und Stadtfeste genutzt werden kann. Auch wirke sie zukünftig nur noch als Straßenraum. Die **Durchfahrung der Schloßstraße** wird von einigen Bürgern **abgelehnt**.

Es wird angeregt, den **Markt in die Planung** mit einzubeziehen.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Den Anregungen zur großzügigeren Gestaltung der Treppe zwischen Schloßstraße und Markt wurde gefolgt. Gegenüber der zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Planung wurde sie auf 5m verbreitert. Die Lage der Treppe als Verbindung zweier Plätze ist städtebaulich sinnvoll, ihre Größe angemessen.

Der Umbau des Platzes an der Schloßstraße und die Herstellung dieser Treppe erfolgt im direkten Zusammenhang mit dem Bau der Marktgalerie. Die Einzelheiten z.B. zum Grundstückstausch und zur Finanzierung werden vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geregelt. Die weitere Ausbauplanung erfolgt auf der Grundlage des Entwurfs des Büros Schaller aus der Mehrfachbeauftragung. Dieses Büro wurde bereits mit der Planung beauftragt.

Wegen seiner besonderen topographischen Lage ist Bensberg in Bezug auf Barrierefreiheit problematisch. Parallel zu den Treppen geführte Rampen werden so lang, dass sie für Gehandikapte ebenfalls unzumutbar sind. Die Anregung auf den Treppenabsätze Sitzgelegenheiten zum ausruhen und ausschauen anzubieten wird in die Planung aufgenommen. Eine wirklich barrierefreie Verbindung zwischen Schloßstraße und Markt wird es jedoch nur über den öffentlich zugänglichen Aufzug in der Marktgalerie geben. Einzelheiten zur Zugänglichkeit werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vertraglich geregelt.

Das gleiche gilt für den Ersatz der öffentlichen Toilette in der Marktgalerie. Diese ist nunmehr am Fuße der geplanten Treppe Schloßstraße/Markt jedoch auf Platzhöhe geplant und damit barrierefrei zugänglich. Auch wird ihr Standort nicht wesentlich verändert.

Die Schloßstraße wird durch das Hineinrücken der Marktgalerie an ihrer engsten Stelle auf 15 m begrenzt. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m.

Zurzeit werden die öffentlichen Flächen um die Marktgalerie vom Architekturbüro Schaller gestalterisch überplant. Zwar ist die Fläche des Marktes erst Gegenstand des Zweiten Teils des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- jedoch wird er bei allen gestalterischen und funktionalen Überlegungen mit einbezogen.

Die **Träger öffentlicher Belange** (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs.1 mit Schreiben vom 21.09.12 am Verfahren beteiligt. Fristgerecht gingen von TÖB 8 und nach Ablauf der Frist 2 Schreiben ein. **Alle Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.** Ihre Inhalte werden nachfolgend zusammengefasst, soweit sie nicht bereits von Bürgerinnen und Bürgern vorgetragen wurden.

Die **Abteilung Kreisstraßen und Verkehr des Rheinisch Bergischen Kreises** vertritt die Meinung, dass die vorliegende Planung nicht ausreichend konkret ist, um eine abschließende Stellungnahme abzugeben, hat jedoch bereits **Bedenken in Bezug auf die Verkehrssicherheit am Knoten Kadettenstraße/Markt.**

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Im Verfahren zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Dies bedeutet, dass die Planung auf dem Stand des Vorentwurfes ist. In Planungsphase sollen die TÖB von der Planung unterrichtet werden und sich hinsichtlich des weiteren Untersuchungserfordernisses im Planverfahren äußern. Auch sollen sie Informationen über eigene Planungen und Sachkenntnisse zum Plangebiet weitergeben. Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wird als Bebauungsplan mit Vorhabenbezug durchgeführt. Dies bedeutet, dass es zeitnahe Umsetzungsabsichten und damit konkretere Planungsabsichten nur im Bereich der Marktgalerie gibt. Im Rest des Plangebiets fungiert er, wie jeder Bebauungsplan, als Vorratsplan und kann nur entsprechend unkonkret sein. Zur Prüfung der Auswirkungen des durch die Planung verursachten Mehrverkehrs wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro VIA, Köln erstellt. Das Gutachten wird dem Kreis in der Offenlage zur Verfügung gestellt.

Die **IHK zu Köln** begrüßt den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- und das Vorhaben Marktgalerie, da sie geeignet sind, den mehrjährigen Stillstand im Bensberger Zentrum zu beenden. Sie äußert Bedenken gegen die Vorschläge aus der Öffentlichkeit, die Anlieferung in die Schloßstraße zu verlegen und eine zentrale „Ladentreppe“ zu planen. Die IHK regt an, durch **gestalterische Maßnahmen** eine optische Riegelwirkung des Baukörpers Marktgalerie zu verhindern und die Rangierfläche auf dem Markt als Teil des Platzes erscheinen zu lassen. Sie vertritt die Meinung, dass der **Wochenmarkt in der Schloßstraße verbleiben soll** und dass die Marktgalerie nicht die **Durchfahrung der Fußgängerzone** verhindern darf. Um das **Wohnen im Kerngebiet** verträglicher zu machen, werden weiterhin **Schutzvorkehrungen** wie eine Einhausung der Anlieferungszone vorgeschlagen.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Das Architekturbüro Schaller, Köln wurde beauftragt, im weiteren Verfahren einen Entwurf zur Gestaltung der öffentlichen Flächen - und hierzu gehört auch der Markt - zu erstellen. Gestalterische Vorschriften zur Marktgalerie sowie Schutzvorkehrungen in Bezug auf Emissionen werden Gegenstand des städtebaulichen Vertrages sein. Da der Bebauungsplan ausschließlich bodenrelevante Regelungen treffen kann, müssen die Entscheidungen über eine Durchfahrung der Schloßstraße und über die Lage des Wochenmarktes nachfolgenden Verfahren überlassen werden.

Der **Landschaftsverband Rheinland (LVR) mit seinen Ämtern für Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege** weisen auf die **historische Bedeutung des Bereichs** zwischen altem und neuem Schloss hin. Das Amt für Denkmalpflege vertritt die Meinung, dass **6 Baudenkmäler** von der Planung betroffen und im Rahmen des **Umgebungsschutzes** zu berücksichtigen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass diese als solche zu kennzeichnen und Blickbeziehungen auf die Denkmäler zu erhalten sind. Es wird nicht ausgeschlossen, dass im folgenden Baugenehmigungsverfahren die nötige denkmalrechtliche Erlaubnis verweigert wird. Das Amt für Bodendenkmalpflege erwartet im Gelände bedeutende Bodendenkmalsubstanzen, daher fordert es, die **archäologische Befundsituation im Bereich der Marktgalerie durch qualifizierte archäologische Prospektionsmaßnahmen** zu klären.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters**

Die zitierten großen Baudenkmäler Schloss Bensberg und Rathaus liegen außerhalb des Plangebietes. Inwieweit der Umgebungsschutz, insbesondere in Bezug auf den Erhalt von Sichtbeziehungen tatsächlich wirkt, muss im weiteren Verfahren untersucht werden. Das einzige im Plangebiet liegende Baudenkmal Burggraben 1 wird nachrichtlich in den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 2- übernommen. Da seine Unterschutzzstellung auf der Basis eines anderen Gesetzes erfolgte, gilt sie unabhängig von den Festsetzungen des BP's. Ihre nachrichtliche Übernahme dient lediglich dem Verständnis. Da nicht nur der Bereich Markt sondern auch der Bereich der Marktgalerie bereits bebaut ist, wird davon ausgegangen, dass durch die Eingriffe in den Boden im Zusammenhang mit dem Bau des ehemaligen Loewen-Centers historische Relikte weitgehend zerstört wurden. Es wird kein Erfordernis gesehen bereits im Bebauungsplanverfahren archäologische Prospektionsmaßnahmen durchzuführen, insbesondere, da hierfür zuerst einmal das Loewen-Center abgerissen werden müsste. Doch auch hier gilt, dass Bodendenkmäler nach anderen Gesetzen unabhängig vom Bebauungsplan geschützt sind, daher erfolgte ein Hinweis im BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-. Im Weiteren wird der Hinweis an den Vorhabenträger weitergegeben.

### **Im Verfahren erstellte Gutachten**

Im Verfahren zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurden folgende Gutachten erstellt:

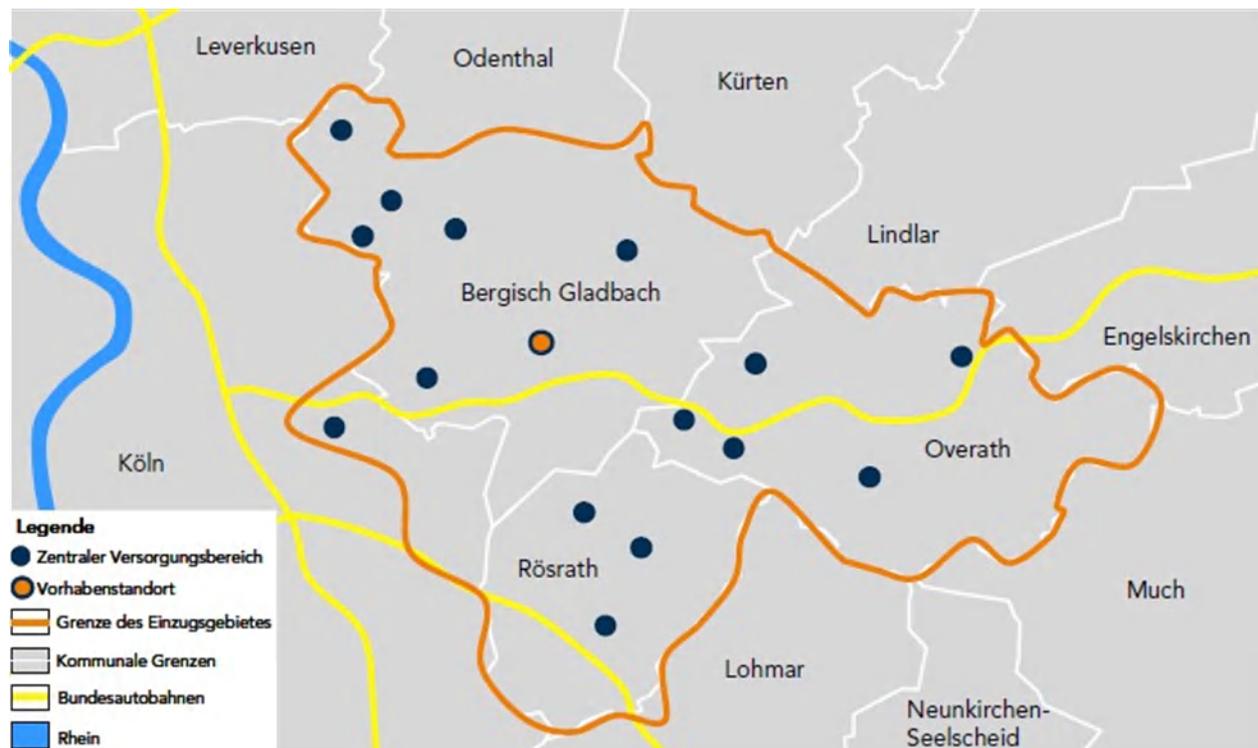
- Einzelfallprüfung gem. 3c UVPG durch die Landschaftsarchitekten Smeets, Erfstadt-Lechenich mit Datum vom 03.09.12 (im PLA am 19.09.12 vorgestellt)
- Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel durch das Büro Stadt + Handel, Dortmund mit Datum vom 26.10.12
- Verkehrsuntersuchung durch das Planungsbüro VIA eG, Köln mit Datum vom 13.11.12
- Lärmgutachten durch das Büro ACCON, Köln mit Datum vom 02.11.12

**Ihre Inhalte sind, soweit sie nicht schon vorgestellt wurden, im Ergebnis nachfolgend zusammengefasst. Sie können während der Offenlage eingesehen werden.**

### **Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel**

Anlass für das Gutachten von **Stadt + Handel, Dortmund vom 26.10.12** ist die geplante Einzelhandelsumstrukturierung des ehemaligen Löwen-Center in Bensberg. Mit einer hier geplanten Verkaufsfläche ca. 4.900 qm, wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. **Das Gutachten ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Mit dem Gutachten wurden mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche ermittelt, das Vorhaben in die aktuelle Rechtslage des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel LEP NRW (E) eingeordnet sowie die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielsetzungen des im Entwurf vorliegenden Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts Bergisch Gladbach 2009 geprüft. Hierzu wurde im Untersuchungsraum die Erhebung der vorhandenen Betriebe aktualisiert. Der ermittelte Untersuchungsraum ist nachfolgend dargestellt.



Plan: Untersuchungsraum Darstellung Stadt + Handel

Das Einzelhandelskonzept bezieht sich noch auf die nicht mehr gültige Regelung des § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro), wonach Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), also auch Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, nicht die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde bzw. in benachbarten Gemeinden<sup>1</sup> beeinträchtigen dürfen. Die Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandelskonzepts entsprechen jedoch ebenso den Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen LEP NRW (E) weshalb die relevanten Leitsätze I und IIa weiterhin angewendet werden können.

**Nach dem Leitsatz I soll im Nebenzentrum Bensberg zentrenrelevanter Einzelhandel lediglich bis zur Schwelle der Großflächigkeit zugelassen werden.** Vor allem Nachnutzungen - hier explizit das ehemaligen Loewen-Center - sind davon auszunehmen, sofern sie keine negativen Auswirkungen auf die Funktion anderer zentraler Versorgungsbereiche haben. **Mit Ausnahme des Sortiments Spielwaren, weist das Verträglichkeitsgutachten die Einhaltung dieser Zielsetzung nach.** Das gleiche gilt für Leitsatz IIa, der sich auf nahversorgungsrelevanten Einzelhandel bezieht.

Um die Auswirkungen auf die Funktion anderer zentraler Versorgungsbereiche nachzuweisen, wurden die abzehbaren Umsatzumverteilungen, die durch das Vorhaben voraussichtlich entstehen, berechnet. Da die geplanten Verkaufsflächen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschlie-

ßend bekannt sind, erfolgte die Analyse auf Basis der maximal geplanten Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe. Zudem wurde vom „worst case“ ausgegangen, das heißt es wurde die höchste Flächenproduktivität (Umsatz/qm VKF) angenommen.

Sortiment	jeweils maximal geplante Verkaufsfläche in qm
Nahrungs- und Genussmittel	1.650
Drogeriewaren	650
Bekleidung	1.300
Schuhe/ Lederwaren	450
GPK/ Hausrat/ Einrichtungszubehör	550
Spielwaren	500
Optik	200
Uhren/ Schmuck	200

In der Regel wird mit einem Streuumsatz von fünf Prozent gerechnet, das heißt rund fünf Prozent der Einkäufe erfolgen als „Zufallskäufe“ von Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebiets. Streuumsätze werden nicht als umverteilungsrelevanter Umsatz betrachtet. Bisher fließt in den Sortimentsbereichen Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Spielwaren sowie GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör, Optik und Uhren/Schmuck ein großer Anteil der örtlichen Kaufkraft vor allem nach Köln ab. Der Gutachter geht davon aus, dass durch das geplante Vorhaben die Kaufkraft wieder stärker in Bergisch Gladbach bzw. in Bensberg gebunden werden kann, so dass der nicht umverteilungsrelevante Umsatz bei diesen Sortimenten zwischen 10 und 20 Prozent angesetzt wird. Für Sortimente, bei denen eine Verlagerung von Ladenlokalen im Bensberger Zentrum zu erwarten sind, wurden zudem Varianten berechnet (Drogeriewaren, Uhren/Schmuck).

Für die Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Schuhe/Lederwaren wird laut Gutachter die Umsatzumverteilung unter zehn Prozent liegen. Eine Umsatzumverteilung von bis zu zehn Prozent wird allgemein von der Rechtsprechung als ökonomisch tragfähig angesehen und ist somit unproblematisch. Für die Sortimentsgruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Optik kommt es im Zentrum Bensberg zu Umverteilungen, die über zehn Prozent liegen. Dadurch sind allerdings keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Lediglich für die Sortimentsgruppe Spielwaren sind Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten, weshalb der Gutachter eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf rund 300 bis 350 qm empfiehlt.

**Ausgehend von der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einordnung des Vorhabens sowie der Einordnung des Vorhabens in die kommunal- und landesplanerischen Vorgaben kann das in Rede stehende Vorhaben (Neustrukturierung des Löwen-Centers im Nebenzentrum Bensberg der Stadt Bergisch Gladbach) als verträglich erachtet werden, sofern für den Sortimentsbereich Spielwaren abweichend vom eingestellten Flächenprogramm die Verkaufsfläche auf rd. 300 – 350 m<sup>2</sup> reduziert wird.**

## **Verkehrsuntersuchung zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg-**

Zur Ermittlung der durch die Planung verursachten Mehrverkehre und zur Prüfung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten Markt / Kadettenstraße und Kadettenstraße / Wipperfürther Straße hat das **Planungsbüro VIA eG, Köln mit Datum vom 13.11.12** eine Verkehrsuntersuchung erstellt. **Die Verkehrsuntersuchung ist den Fraktionen in Kopie über den AUKV zu-**

**gegangen.**

Da keine Verkehrsdaten für die Verkehrsknoten vorlagen, wurde vorab eine **Verkehrszählung** erforderlich. Die Zählungen fanden am Donnerstag dem 30. und am Freitag dem 31.08.12 in der Zeit von 15:00 – 19:00 Uhr statt. Hierbei wurde nach den Fahrzeugklassen Pkw, leichte Nutzfahrzeuge bis 3,5t, Lkw über 3,5t, Last- und Sattelzüge, Busse und Krafträder differenziert. Die in den Zählungen gewonnenen Daten wurden tabellarisch ausgewertet und in Knotenstromdiagrammen dargestellt.

Die Spitzenstunde an den Erhebungsknoten lag an beiden Tagen an beiden Knotenpunkten zwischen 16:15 und 17:15 Uhr. Der Knotenpunkt Kadettenstraße / Wipperfürther Straße ist von den untersuchten Knoten am stärksten belastet. Selbst in der Spitzenstunde am Donnerstag (Markttag) fahren von der Kadettenstraße lediglich 53 Kfz/h in die Straße Markt und 33 Kfz/h aus der Straße Markt auf die Kadettenstraße. Die in den Markt einbiegenden Verkehre kommen jeweils zur Hälfte aus der Richtung Wipperfürther Straße und aus der Richtung Schloßstraße. Aus Richtung Markt in die Kadettenstraße einbiegende Fahrzeuge verteilen sich etwa zu 1/3 in Richtung Schloßstraße und zu 2/3 in Richtung Wipperfürther Straße. Zur Berechnung des DTV (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Tage des Jahres) wurden Berechnungsverfahren nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) angewandt. Errechnet wurden für die Straßen Markt / Engelbertstraße 1.143 DTV, für die westliche Kadettenstraße 10.047 DTV für die östliche Kadettenstraße 10.128 DTV, für die nördliche Wipperfürther Str. 12.743 DTV und für die südliche Wipperfürther Str. 10.286 DTV.

Für die Verkehrsprognose im Bebauungsplangebiet wurde als **größter Verkehrserzeuger** die geplante Marktgalerie und hier der Kundenverkehr festgestellt. Nach Ermittlung des Verkehrsaufkommens der einzelnen Verkehrszwecke ergibt sich ein **Gesamtverkehrsaufkommen** von 2.496 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr pro Tag. Hiervon entfallen 2.250 PKW-Fahrten pro Tag auf den Kundenverkehr, 222 auf die Beschäftigten und 24 auf die Belieferung. 12 der Belieferungsfahrzeuge werden voraussichtlich LKW's sein. Weiterhin wird in der Prognose davon ausgegangen, dass sich der Verkehr aus der Engelbertstraße/Markt, auf der Kadettenstraße, zu 60% in Richtung Wipperfürther Straße und zu 40% in Richtung Schloßstraße verteilt.

Im Ergebnis wird der vorfahrtsregelte Knotenpunkt Kadettenstraße/Markt durch die Planung von der Verkehrsqualität B in die Verkehrsqualität C abgestuft. Dies ist auf die Linksabbieger aus der Straße Markt auf die Kadettenstraße zurückzuführen. Zurzeit herrschen gute Verkehrsbedingungen vor (Verkehrsqualität B). Die Fahrmöglichkeiten der wartepflichtigen Fahrzeugströme werden in geringem Maße von dem bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind jedoch hinnehmbar. Zukünftig würde der Verkehr mit zufriedener Qualität ablaufen (C). Die einzelnen Fahrzeuge müssen häufiger auf andere Verkehrsteilnehmer achten. Die Wartezeiten wachsen spürbar an. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine nennenswerte Beeinträchtigung darstellt.

Rechnerisch ergeben sich an diesem Knoten somit keine Probleme. Diese ergeben sich jedoch im Zusammenwirken mit der vorhandenen Topographie. So besitzt die Straße Markt bis kurz vor den Knotenpunkt ein großes Gefälle. Da gleichzeitig im Bereich Goethehaus die Bebauung sehr dicht an der Straße steht, sind die Sichtbeziehungen sehr schlecht. Aus Sicht der Verkehrssicherheit ist daher mit der Erhöhung des Verkehrs ein Umbau des Knotenpunkts Kadettenstraße/Markt erforderlich.

Hierzu prüfte der Gutachter mehrere **Umbauvarianten**. Ausgeschlossen wurden in der weiteren Untersuchung die heutige Vorfahrtsregelung, ein Minikreisel, eine abknickende Vorfahrt und die Vollständige Signalisierung.

Weiterhin zur Auswahl stehen folgende Varianten, die im Weiteren mit den Fachleuten in der Verwaltung und der Kreispolizeibehörde abgestimmt werden müssen.

1. Bedarfsabhängige Signalisierung für Fußgänger (Anforderung des Fußgänger über Taster, des KFZ-Verkehr über Detektoren).
2. Nicht-vollständige Signalisierung (Einrichtung von Dunkel-LSA = Anlage wird nur bei Anforderung rot sonst dunkel).
3. Rechts vor Links-Regelung (Kadettenstraße ist nicht mehr Vorfahrtsberechtigt)

Als **zusätzliche Maßnahme** wird eine Aufweitung der Straße Markt von 3,50 m auf 5,50 m vorgeschlagen. Hierdurch wird der Begegnungsverkehr mit einem LKW sichergestellt und die Gefahr gegen Überstauung minimiert. Diese Maßnahme sollte auf einer Länge von mindestens 6 m (=1 Fahrzeuglänge), ausgehend von der Haltlinie erfolgen.

Der Bebauungsplanentwurf sieht auf der Höhe der heutigen Freitreppe des Parkplatzes an der Kadettenstraße die Ein- und Ausfahrt einer geplanten Tiefgarage vor. Diese Zufahrt liegt rund 14 m entfernt von der Kadettenstraße und damit weit genug entfernt, um die Aufweitung auf zu ermöglichen. Eine Verlängerung der Aufweitung um die Einfahrt in die Tiefgarage würde gleichzeitig die Ausfahrt aus dieser erleichtern.

Der **Verkehrsknoten Kadettenstraße / Wipperfürtherstraße** hat zurzeit eine Verkehrsqualität von A-B. Diese wird sich durch die für die Planung prognostizierten Verkehre nicht wesentlich verändern. Es sind keine Eingriffe in die Knotenpunktform oder Veränderungen am Signal-schaltplan notwendig.

Für die **Marktgalerie** wurde rechnerisch ein **Bedarf** von mindestens 140 **Stellplätzen** ermittelt. Mit aktuell geplanten 158 Stellplätzen **kann** dieser **gedeckt werden**.

**Zusammenfassend führt das Vorhaben Marktgalerie zu erheblichen Mehrbelastungen auf der Straße Markt, die aus Gründen der Verkehrssicherheit am Knotenpunkt Markt / Kadettenstraße Handlungsbedarf auslösen.**

**Der Knotenpunkt Wipperfürther Straße / Kadettenstraße verfügt über ausreichend Reserven. Hier besteht kein Handlungsbedarf.**

## **Schalltechnische Untersuchung**

Zur Abwägung, der vom BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- evtl. ausgehenden oder auf diesen einwirkenden, schädlichen Umwelteinwirkungen wurde durch das **Büro ACCON, Köln mit Datum vom 02.11.12** eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. **Die Schalltechnische Untersuchung ist den Fraktionen in Kopie über den AUKV zugegangen.**

Die Untersuchung und Beurteilung erfolgte differenziert nach den faktischen Vorbelastungen sowie den im Plangebiet relevanten Geräuscharten Verkehrslärm (Straße, Fluglärm, Ruhender Verkehr) Gewerbelärm und Freizeitlärm (Außengastronomie). Da es sich beim BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- um einen Bebauungsplan als Vorratsplan handelt, wurden die Prognoseansätze und die Vorgaben für den ungünstigsten Fall gewählt. Als wahrscheinlich realistische Nutzungsvariante wurde jedoch im Weiteren auf die Planung Marktgalerie zum Stand der Er-

stellung des Gutachtens abgestellt. Eine konkretere Lärmimmissionsprognose kann erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zur Marktgalerie erstellt werden.

Maßgeblich zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Bebauungsplanverfahren ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Diese gibt gebietsbezogen Orientierungswerte vor, die einen Schutz vor Lärmemissionen gewährleisten sollen. Diese sind nachfolgend für die im Bebauungsplanverfahren maßgeblichen Gebiete aufgeführt:

MI (Mischgebiet) für die Lärmquelle Verkehr 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts

MK (Kerngebiet) für die Lärmquelle Verkehr 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Für die Lärmquellen Gewerbe- und Freizeitlärm ist der jeweilige Tagwert gleich, der Nachtwert jedoch um 5 dB(A) gemindert.

### **Gewerbelärm / Freizeitlärm**

Die Gewerbelärmimmissionen, die durch die Nutzung der Marktgalerie hervorgerufen werden, sind nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu beurteilen. Die Beurteilung der geplanten Außengastronomie erfolgt nach dem LImSchG in Verbindung mit der Freizeitlärmrichtlinie NRW.

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurde an folgende **schutzbedürftigen Nutzungen** Immissionspunkte festgelegt Burggraben 1 (Wohnen), Fischbachstr. 3 (Hotel), Engelbertstr. 5d (Wohnen), Markt 3 (Hotel, Gastronomie, Wohnen), Schloßstraße 45a (Handel, Wohnen), Schloßstraße 50 (Handel, Wohnen), Schloßstraße 58 (Handel, Wohnen) und die geplante Marktgalerie (Handel, Wohnen, Gastronomie). Der Schutzanspruch wurde entsprechend der Art der Nutzung als der eines Kern- bzw. Mischgebietes berücksichtigt.

Auf der Grundlage eines digitalen Geländemodells wurden die Schallimmissionen unter Berücksichtigung von Pegelminderungen durch Abstand und Abschirmung sowie Pegelzunahmen durch Reflexionen an den maßgeblichen Immissionsorten berechnet. Aus den Berechnungsergebnissen geht hervor, dass die **Immissionsrichtwerte der TA Lärm** für Kern- bzw. Mischgebiete von 60 dB(A) im **Tagzeitraum** (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) an allen Immissionsorten **eingehalten** werden. Im **Nachtzeitraum** (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) wird an den Immissionsorten Burggraben 1, Fischbachstr. 3, Engelbertstr. 5, Schloßstraße 45a, Schloßstraße 50 und Schloßstraße 58 der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kern- bzw. Mischgebiete von 45 dB(A) **überschritten**. Zur **Lärmminimierung am Markt** wird eine **Lkw-Anlieferung für die Marktgalerie im Nachtzeitraum im nach geordneten Baugenehmigungsverfahren ausgeschlossen**. Zwar reduzieren sich die ermittelten Immissionswerte hiernach deutlich, es kommt jedoch weiterhin zu Überschreitungen. Diese resultieren aus dem Maximalansatz, der Annahme einer Leerung des vollständig beparkten Parkhauses Marktgalerie zur lautesten Nachtstunde über die offenen Gebäudeflächen. Soll das **Parkhaus** während des Nachtzeitraumes nicht nur Bewohnern der Wohnungen zur Verfügung stehen, sind **schalldämmende Maßnahmen** (z.B. vor gehängte Wandscheiben, Dämmung der Lüftungsöffnungen) an den offenen Flächen oder die Aufgabe der natürlichen Parkhausbelüftung oder der Verzicht auf eine Öffnung des Parkhauses in der Nachtzeit. Konkrete Maßnahmen werden ebenfalls Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sein. Hierzu wird das Gutachten an die Baugenehmigungsbehörde weitergeleitet.

Für eine potentielle **Außengastronomie in der Marktgalerie** werden tagsüber an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten. Bei einer gastronomischen Nutzung nach 24.00 Uhr wird der Immissionsrichtwert an einem Gebäude des Hotels Malerwinkel (ehemalige Musikschule) und an den Wohnungen der Marktgalerie überschritten. Diese können jedoch

durch Maßnahmen wie die Errichtung einer 2,5 m hohen Glaswand in Richtung Malerwinkel und durch entsprechende Ausrichtung der Ruheräume der in der Marktgalerie geplanten Wohnungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

## **Verkehrslärm**

Die zu erwartenden Verkehrslärmemissionen wurden, getrennt vom anlagenbezogenen Lärm der Gewerbenutzungen, entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), Teil 1 und den RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) berechnet. Die für die Berechnungen erforderlichen Verkehrsdaten lieferte die zuvor dargestellte Verkehrsuntersuchung. Zur Beurteilung des ruhenden Verkehrs wurde die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamts für Umwelt herangezogen.

Gemäß TA Lärm sind darüber hinaus die Geräuschmissionen des, der Anlage **Marktgalerie** zugeordneten, Fahrzeugverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen zu beurteilen. Die Prüfung ergab, dass nicht alle Kriterien der Nr. 7.4 der TA Lärm erfüllt sind, damit werden **keine Maßnahmen zur Senkung von Lärmeinwirkungen an den umgebenden Gebäudefassaden erforderlich**.

Zur Dokumentation der Auswirkungen des planungsbedingten Mehrverkehrs wurden fassadenscharfe Berechnungen für die maßgebliche Bebauung erstellt. Im Ergebnis besteht **an der Kadettenstraße und an der Wipperfürther Straße eine deutliche Vorbelastung durch Lärm aus dem öffentlichen Straßenverkehr**. Hier werden stellenweise die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein MI von (60 dB(A)/50 dB(A)) überschritten. Der zulässige Störungsgrad ist in der DIN 18005 jeweils nach Gebietscharakter abgestuft. Wobei die Gebietstypisierung der BauNVO den Schutz des Wohnens widerspiegelt. Wer einen städtischen Wohnstandort wählt, betrachtet Lärm als ein Teil des Urbanen Wohnens und ist lärmunempfindlicher als jemand in einer Wohnsiedlung am Ortsrandbereich. Die in Neubaugebieten anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 sind als Vorsorgewerte für bestandsgebundene innerstädtische Bereiche wegen der in der Regel vorhandenen Vorbelastungen nur bedingt geeignet. Sie bieten jedoch einen Anhalt dafür, wann der Lärmschutz einen wichtigen Abwägungssachverhalt darstellt.

Entlang der **Kadettenstraße** betragen die ermittelten Beurteilungspegel 69,6 dB(A) tags und 61,4 dB(A) nachts. Damit ist die **Grenze zur Gesundheitsgefährdung (70 am Tag/60 dB(A) in der Nacht) nachts überschritten**. Der durch die Planung verursachte Mehrverkehr führt laut Prognose im Bereich der Kadettenstraße zu einer **Erhöhung dieser Werte von max. 0,4 dB**.

Daher wurden folgende **Schallminderungsmaßnahmen** geprüft:

- das Einhalten von Mindestabständen,
- die differenzierte Ausweisung von Baugebieten,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen,
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen und
- Verkehrsordnende Maßnahmen, z.B. Geschwindigkeitsbegrenzungen.

Im Bereich des MI an der Kadettenstraße überplant der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg-ausschließlich Bestand. Hier besteht keine Möglichkeit im Nachhinein Mindestabstände zur Kadettenstraße zu schaffen. Ein solcher Eingriff wäre un-verhältnismäßig. Innerhalb des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- erfolgt eine differenzierte Baugebietsausweisung durch die Festsetzung von Kern- und Mischgebieten. Bei der Kadettenstraße handelt es sich nicht um eine reine Erschließungsstraße, vielmehr übernimmt sie im Zentrum von Bensberg auch die Verteilung des überörtlichen Verkehrs. Diese vorgefundene Emissionssituation soll nicht dazu führen, dass die hier vorgefundene Mischgebietenutzung, die gleichzeitig mit der städtebaulichen Zielsetzung

für den Bereich übereinstimmt, aufgegeben. Hier ist zum Schutz des eigentlichen Zentrums das Zurückdrängen von Wohnnutzungen zugunsten von Kerngebietstypischen Nutzungen nicht erwünscht. Die räumliche Enge zwischen Goethehaus und Schlossmauer und die direkte Nähe zur Lärmquelle Kadettenstraße machen aktive Schallschutzmaßnahmen, wie eine Lärmschutzwand unmöglich. Auch ist in einer Innerortslage das Abschotten einzelner Gebäude städtebaulich nicht erwünscht. Bereits zum Untersuchungszeitraum war für die Kadettenstraße eine Tempo 30 Zone ausgewiesen, eine weitere Geschwindigkeitsreduzierung wird ihrer Funktion nicht gerecht und bringt keine merkbare Reduzierung des Verkehrslärms. **Daher wird es im weiteren Verfahren erforderlich für die vorhandene Bausubstanz gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zu prüfen, ob sie bereits ausreichenden Schutz gegenüber dem hohen Verkehrslärmpegel bietet.** Ansonsten können weitere Maßnahmen erforderlich werden.

Unter Berücksichtigung der Verkehrslärmbelastungen sowie der Gewerbelärmemissionen wurden die **Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109** ermittelt. Diese sind in den textlichen Festsetzungen des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- dargestellt und entsprechende Anforderungen an Außenbauteile für die Lärmpegelbereichen III bis V formuliert.

Innerhalb des Plangebietes ist im Nachtzeitraum von Beurteilungspegeln des **Fluglärms** in Höhe von bis zu  $L_r=45$  dB(A) auszugehen. Die vorhandene Fluglärmbelastung würde bei einer Öffnung von Schlafräumenfenstern zur Belüftung zu Innenpegeln oberhalb von 30 dB(A) führen. Aus diesem Grund ist für das gesamte Plangebiet die Festsetzung erforderlich, dass Fenster von Räumen mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten sind, das die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs erfüllt.

## **Verfahren Bebauungsplan**

Aktuelle Planungsentwicklungen im Bereich des Marktes machen es, bei gleichzeitigem Termindruck für das Vorhaben Marktgalerie, erforderlich das Plangebiet **in zwei Teilbereiche aufzuteilen**. Der westlich der Straße Markt liegende Teil 1 wird mit der Marktgalerie zeitnah weitergeführt. Der östliche Teil 2 wird nachgezogen, sobald die Planungen dort konkret sind. Ein **Übersichtsplan** ist der Vorlage als **Anlage 2** beigelegt. Die Basisdaten und Gutachten wurden jedoch für den kompletten Planbereich aufgearbeitet. **Inhaltliche Einzelheiten zum Entwurf des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-** sind der Begründung in der **Anlage 5** der Vorlage zu entnehmen.

**Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats mit seiner Begründung öffentlich auszulegen. Eine Verkleinerung des Satzungsplans mit seinen textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind als Anlage 3 – 5 der Vorlage beigelegt.**

<b>Verbindung zur strategischen Zielsetzung</b>
---

Handlungsfeld:

Mittelfristiges Ziel:

Jährliches Haushaltsziel:

Produktgruppe/ Produkt:

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>
---------------------------------

<u>1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan</u>	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand		
Ergebnis		
<u>2. Finanzrechnung</u> <small>(Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/ <u>Vermögensplan</u></small>	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit		
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten

ja  
nein  
siehe Erläuterungen