Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0510/2013
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	15.10.2013	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5258 - Marktgalerie Bensberg, Teil 1 -
- Beschluss der Stellungnahmen aus der 1. öffentliche Auslegung
- Beschluss der Stellungnahmen aus der 2. öffentliche Auslegung
- Beschluss des städtebaulichen Vertrages
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

I. Den im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung des
Bebauungsplans (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-
vorgetragenen Anregungen der Einwender

B 1 wird teilweise entsprochen.
B 2 wird entsprochen.
B 3 wird teilweise entsprochen.
B 4 wird teilweise entsprochen.
B 5 wird teilweise entsprochen.
B 6 wird teilweise entsprochen.
B 7 wird teilweise entsprochen.
B 8 wird teilweise entsprochen.
B 9 wird teilweise entsprochen.
B 10 wird nicht entsprochen.
B 11 wird nicht entsprochen.
B 12 wird teilweise entsprochen.
B 13 wird nicht entsprochen.

B 14 wird nicht entsprochen.
B 15 wird nicht entsprochen.
B 16 wird nicht entsprochen.
B 17 wird teilweise entsprochen.
B 18 wird teilweise entsprochen.
B 19 wird teilweise entsprochen.
B 20 wird teilweise entsprochen.
B 21 wird nicht entsprochen.
B 22 wird nicht entsprochen.
B 23 wird nicht entsprochen.
B 24 wird teilweise entsprochen.
B 25 wird teilweise entsprochen.
B 26 wird teilweise entsprochen.
B 27 wird teilweise entsprochen.
B 28 wird teilweise entsprochen.
B 29 wird nicht entsprochen.
B 30 wird teilweise entsprochen.
B 31 wird teilweise entsprochen.
B 32 wird nicht entsprochen.
B 33 wird teilweise entsprochen.
B 34 wird teilweise entsprochen.
B 35 wird nicht entsprochen.
B 36 wird teilweise entsprochen.
B 37 wird nicht entsprochen.
B 38 wird nicht entsprochen.
B 39 wird teilweise entsprochen.
B 40 wird teilweise entsprochen.
B 41 wird nicht entsprochen.
B 42 wird teilweise entsprochen.
B 43 wird teilweise entsprochen.
B 44 wird nicht entsprochen.
B 45 wird nicht entsprochen.
B 46 wird teilweise entsprochen.
B 47 wird teilweise entsprochen.

T 1 Rheinische NETZGesellschaft wird entsprochen,
T 2 LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird teilweise entsprochen,
T 3 Rheinisch Bergischer Kreis, Abt. 67, Planung und Landschaftsschutz wird teilweise entsprochen,
T 4 LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland wird teilweise entsprochen,
T 5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung West wird entsprochen,
T 6 IHK zu Köln, Zweigstelle Leverkusen / Rhein-Berg wird entsprochen.

II. Den im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung des
Bebauungsplans Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-
eingereichten Anregungen der Einwender

B 1 wird teilweise entsprochen.

B 2 wird nicht entsprochen.
B 3 wird teilweise entsprochen.
B 4 wird teilweise entsprochen.
B 5 wird teilweise entsprochen.
B 6 wird teilweise entsprochen.
B 7 wird teilweise entsprochen.
B 8 wird teilweise entsprochen.
B 9 wird entsprochen.

T 1 LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird teilweise entsprochen,
T 2 Rheinisch Bergischer Kreis, Abt. 67, Planung und Landschaftsschutz wird teilweise entsprochen,
T 3 IHK zu Köln, Zweigstelle Leverkusen / Rhein-Berg wird teilweise entsprochen.

II. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt den **städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-** in der vorliegenden Fassung abzuschließen.

III. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß §10 BauGB und der §§7 und 41 GO NW den

Bebauungsplan Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-

als Satzung und dazu die Begründung gemäß §9 Abs.8 BauGB.

Sachdarstellung / Begründung:

Im Verfahren zum Bebauungsplan (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- fanden zwei öffentliche Auslegungen statt. Die Ergebnisse aus der ersten öffentlichen Auslegung wurden vom Planungsausschuss (PLA) am 23.05.13 unter TOP 8 (Vorlagennummer 0208/2013) abgewogen. In dieser Offenlage vorgebrachte Einwendungen und eine, nach einem Eigentümerwechsel erfolgte, Überarbeitung des im Plangebiet liegenden Bauvorhabens Einkaufszentrum „Marktgalerie“, führten zu wesentlichen Änderungen im BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- und damit zu einer erneuten öffentlichen Auslegung. Die Ergebnisse aus der zweiten öffentlichen Auslegung wurden vom PLA am 01.10.13 unter TOP 9 (Vorlagennummer 0331/2013) abgewogen. Im Nachfolgenden sind die beiden Abwägungen nacheinander aufgeführt.

Zum besseren Verständnis der nachfolgenden Abwägung folgt eine kurze Wiedergabe der **Planungshistorie des Bebauungsplans (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- und seines 1 Teils.** Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Planung der Eigentümerin, das seit Jahren brach liegende Loewen-Center abzureißen und durch eine Neubebauung zu ersetzen. Die Realisierung der so genannten Marktgalerie beseitigt nicht nur einen städtebaulichen Missstand, sondern ist gleichzeitig die Chance für eine Neuprofilierung des Bensberger Zentrums. So sollen gleichzeitig mit ihr wesentliche Ziele der Rahmenplanung Bensberg, wie die Herstellung direkter Verbindungen der unterschiedlichen Topographieebenen (Markt – Schloßstraße, Kadettenstraße – Schloßstraße) und die bauliche Fassung des Marktes nach Westen umgesetzt werden. In deren Folge wiederum besteht Planungsbedarf auch für den Markt bis hin zur Kadettenstraße. Für diesen deutlich über die Marktgalerie hinausgehenden Planbereich fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang in der Zeit vom 24.09. - 19.10.12 statt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird ein Verfahren nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Wegen seiner besonderen Bedeutung für das Bensberger Zentrum wurde jedoch nicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Bürgerversammlung verzichtet. Letztere fand am 04.10.12 statt. Nicht nur in der eigentlichen Öffentlichkeitsbeteiligung zum BP haben die Bensberger Bürger ein großes Interesse an der Entwicklung ihres Zentrums gezeigt, sondern auch danach brach die öffentliche Diskussion zur Marktgalerie nicht ab. Diese veranlasste den Vorhabenträger seine Planung zu überarbeiten. Die überarbeitete Fassung der Marktgalerie ging in den BP-Entwurf zur öffentlichen Auslegung ein. Neue Planungsentwicklungen im Bereich des Marktes, bei gleichzeitigem Termindruck für das Vorhaben Marktgalerie, machten es im weiteren Verfahren erforderlich, das Plangebiet in zwei Teilbereiche aufzuteilen. Der westlich der Straße Markt liegende Teil 1 wird mit der Marktgalerie zurzeit weitergeführt. Der östliche Teil 2 mit dem Markt wird nachgezogen, sobald die Planungen dort konkreter sind. Ein **Übersichtsplan** ist der Vorlage als **Anlage 1** beigefügt. Gleichwohl wurden jedoch alle Basisdaten und Gutachten weiterhin für den kompletten Planbereich aufgearbeitet. So erfolgt auch die nachfolgende Abwägung zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- immer auch mit Blick auf das gesamte Plangebiet.

Zu I
Abwägung aus der 1. Öffentlichen Auslegung

Der **Bebauungsplan (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- hat** gemäß Planungsausschussbeschluss vom 04.12.12 **in der Zeit vom 16.12.12 bis einschl. 23.01.13 öffentlich ausgelegen**. Bereits vor der öffentlichen Auslegung gingen 4 Stellungnahmen von Bürger/innen ein, die inhaltlich dieser zugeordnet wurden. Hierzu gehört u.a. der Teil der Unterschriftenaktion gegen die Marktgalerie, der am 13.12.12 vor der Ratssitzung übergeben wurde. Während der eigentlichen Offenlage gingen 41 Stellungnahmen und nach Ablauf der Frist zwei weitere von Bürger/innen ein. **Die Verwaltung empfiehlt, alle 47 Stellungnahmen in die Abwägung einzustellen.** Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Stellungnahmen in der Vorlage durchnummeriert, ihre Inhalte in einer Kurzfassung wiedergegeben und abgewogen. **Den Fraktionen sind jedoch die Originalstellungnahmen als Kopie zugegangen.**

Das große öffentliche Interesse der Bensberger Bürger an ihrer Innenstadt wird nicht zuletzt durch die das bisherige Bebauungsplanverfahren begleitende Unterschriftensammlungen dokumentiert. Gleichwohl sind ihre Initiatoren in fast allen Fällen direkt von der Planung Marktgalerie betroffene Nachbarn. Bereits zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sammelten die Anlieger der Kadettenstraße 5a-d 41 Unterschriften gegen einen damals geplanten LKW-Wendeplatz auf dem Rathausparkplatz. Die Betreiber des Hotels Malerwinkel wiederum sammelten 474 Unterschriften gegen eine Anlieferung der Marktgalerie über den Marktplatz. Die Klasse 7c des Albertus-Magnus-Gymnasiums (AMG) wiederum hatte sich im Rahmen einer Projektarbeit mit dem ehemaligen Loewen-Center beschäftigt und 208 Unterschriften für ihren Entwurf gesammelt. Auch die **Offenlage** wurde von einer groß angelegten **Unterschriftensammlung** begleitet. Deren Initiatoren, die Betreiber des Goethehauses und des Malerwinkels sammelten **insgesamt 2.067 Unterschriften** (wurden lediglich zahlenmäßig überprüft). **Inhaltlich** bezogen sie sich dabei auf eine Stellungnahme von Dr. Ing. Hardi Wittrock, die bereits zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verfasst wurde, **siehe B 3**.

Neben den offiziellen Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan ließen **öffentlichkeitswirksam Aktionen von privater Seite**, wie ein Gerüstbau und eine Ballonaktion zur Veranschaulichung der Höhen der Marktgalerie, eine über die Presse verbreitete Alternativplanung zur Marktgalerie des Architekten Neuendorff, aber auch private Informationsveranstaltungen, die Diskussion um die Marktgalerie nicht abbrechen. Parallelveranstaltungen jeder Art erschweren den Bürger/innen den Blick auf das eigentliche Bebauungsplanverfahren. So war eine „Alternativplanung Neuendorff“ zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens, insbesondere da der Vorhabenträger immer wieder deutlich gemacht hat, dass er weder sein Grundstück verkaufen noch seinen Architekten wechseln möchte. Gleichwohl beziehen sich zahlreiche Stellungnahmen zur Offenlage des BP´s Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- auf die Planung Neuendorff. Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Auch sind in Leserbriefen und Pressemitteilungen geäußerte Meinungen nicht automatisch eine Stellungnahme zum Bebauungsplan. **Ausgewertet wurden ausschließlich in der Verwaltung offiziell zur öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahmen.**

In den im Rahmen der Offenlage zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- eingegangenen Stellungnahmen wenden sich die Bürger im Wesentlichen gegen das Bauvolumen der Marktgalerie und hier insbesondere ihr Hineinwachsen in die Schloßstraße. Sie wünschen sich, dass sich die Marktgalerie besser ins Stadtbild und in die unmittelbare Nachbarschaft einfügt. Neben den Sichtbeziehungen auf Schloss und Rathaus ist für die Bürger ein freier Blick auf die Kölner Bucht von Bedeutung. Unbefriedigend ist aus Sicht der Bürger die Erschließung der Marktgalerie über den Markt. Man befürchtet, dass damit der historische Markt unwiderruflich für andere Nutzungen verloren gehe. Weiterhin für unzureichend wird die geplante Treppe zwischen Schloßstraße und Markt angesehen. Es wird angeregt, sie großzügiger zu gestalten. Beim Umgang mit den Stellungnahmen muss berücksichtigt werden, dass diese für eine Entwurfsfassung zur Marktgalerie erfolgte, die zwischenzeitlich überholt ist und dass der neue Entwurf die meisten Einwände hinfällig macht. Daher werden jeder Stellungnahme die wesentlichen Änderungen vorangestellt.

B 1 in der Bürgersprechstunde am 07.11.12

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da befürchtet wird,
- zukünftig auf eine Betonwand zu schauen,
- dass die geplanten Parkplätze von zukünftigen Bewohnern, Geschäftsinhabern und Mitarbeiter der Marktgalerie blockiert werden,
- dass durch die Baumaßnahme Marktgalerie das Goethehaus in seiner Standsicherheit gefährdet ist.

Es wird angeregt, von Investorenseite
- die Bürger stärker in die Planung zum Vorhaben einzubinden und
- eine Informationsveranstaltung durchzuführen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Die Einwenderin hat eine Wohnung im Goethehaus. Die geplante Marktgalerie liegt ca. 35m von dem Wohngebäudeteil des Goethehauses entfernt, und bereits heute befinden sich Gebäudeteile des ehemaligen Loewen-Centers in einem deutlich geringeren Abstand. In diesem Bereich verbessert die Planung die vorhandene Situation sogar deutlich, da der kleine Platz an der Schloßstraße (Naturbühne) deutlich vergrößert wird und damit den Blick vom Goethehaus in die Schloßstraße freigibt. Die Gebäudebasis des Goethehauses (Wintergarten Gastronomie) liegt nunmehr mit einer Höhe von maximal 181 m der Marktgalerie mit einer maximal Höhe von 179,5 m gegenüber. Sodass der

Blick aus den Wohnungen an der Kadettenstraße eher auf das Dach der Marktgalerie gerichtet sein wird, denn gegen eine Betonwand.
Mit den in der Marktgalerie geplanten Stellplätzen wird in der Tat der Stellplatzbedarf für die eigenen Nutzungen, einschließlich Kunden gedeckt. Öffentliche Stellplätze stehen ausreichend auf dem Markt und vor dem Rathaus zur Verfügung.
Der Nachweis zur Standsicherheit eines Gebäudes ist regelmäßig im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- kann dem nicht vorgreifen, da er lediglich das Planungsrecht für Bauvorhaben schafft.
Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ein zweistufiges Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit im § 3 vor, die so genannte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die so genannte Offenlage. Ausgenommen hiervon sind Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB und Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Für diese kann auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet werden. Wegen seiner Bedeutung für die gesamte Entwicklung des Bensberger Zentrums wurde jedoch für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1 hiervon kein Gebrauch gemacht und dies, obwohl er alle Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung aufweist. Vielmehr fand zusätzlich zum üblichen Aushang der Planung in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine Bürgerversammlung statt. Hiermit sollte die Planung einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Während des zweiten Beteiligungsschrittes, der Offenlage hing der Entwurf des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- im Treppenhaus des Rathaus Bensberg für einen Monat ebenfalls für jedermann zugänglich aus. Damit wurden im Verfahren zum Bebauungsplan alle Möglichkeiten, die das BauGB für eine Öffentlichkeitsbeteiligung bietet, genutzt. Auch die Wahl der Präsentationsmedien ging über das in Bebauungsplanverfahren übliche hinaus. So hat die Stadt zur Veranschaulichung der geplanten Baumassen für die Öffentlichkeitsbeteiligung ein Modell der Bensberger Innenstadt anfertigen und vom Vorhabenträger der Marktgalerie ergänzen lassen. Ohne Zweifel gibt es noch viele andere Möglichkeiten, Planung bürgergerecht zu präsentieren, jedoch darf nicht aus den Augen verloren werden, dass hier in erster Linie ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Planungsrecht durchgeführt wird. Dass mit der Marktgalerie bereits im Verfahren ein konkretes Vorhaben vorgestellt wird, bietet der Öffentlichkeit überhaupt erst die rechtliche Möglichkeit, sich zu Einzelheiten des Vorhabens zu äußern. Vergleichbare Mitwirkungsmöglichkeiten bieten private Bauvorhaben in sonstiger Innerortslage nicht.

B 2 mit Fax vom 15.11.12

Kurzfassung:

Es wird angeregt,
- durch Verschiebung der Aufbauten (4. und 5. OG) der Marktgalerie die Sichtachse auf die Rathaustürme freizuhalten.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebau-

ung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center und als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Bodendenkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt, sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt, von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentlichen Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.

B 3 mit Unterschriftenaktion vom 29.10.12, 1.703 Unterschriften übergeben vor der Ratssitzung am 13.12.12
gestützt auf die Stellungnahme von B 12 vom 04.10.12

Kurzfassung:

Man schließt sich der Stellungnahme von Herrn Dr. Ing. Wittrock vom 04.10.12 an und hält den dort besprochenen Entwurf des Investors für eine Zerstörung des historischen Teils Bensbergs und für eine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung der Anlieger. Der phantastische Blick u.a. aus dem Pavillon des Goethehauses, des Malerwinkel, sowie des historischen Marktplatzes und deren historische Randbebauung auf die Schloßstraße, das Siebengebirge und den Kölner Dom wird durch die Betonwand des geplanten „Klotzes“ total versperrt.
Es bestehen Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie, da

- der Entwurf keine Rücksicht auf die gewachsene Struktur des Ortsteils nimmt.
- die einzige Stelle, von der aus alle Bürger Sicht nach Westen genießen können, verbaut wird.
- die Schloßstraße auf 15 m eingeengt wird und damit ihre Nutzung z.B. für Straßenfeste eingeschränkt wird. Bei dieser Straßenbreite wird eine Durchfahrung nicht mehr möglich sein, ohne der Geschäftswelt zu schaden.
- Ankermieter (z.B. Lebensmittelketten) den alteingesessenen Handel verdrängen.
- der Markt durch die Andienung zu einer dem Verkehr gewidmeten Fläche verkommt.
- die geplante Treppe eher als Nottreppe anzusehen ist.
- man aus dem Pavillon des Goethehauses gegen eine Wand sieht.
- der Fußweg in der zweiten Ebene im Bereich der Engelbertstraße Begegnungsengstellen enthält.
- die offenen Parketagen zur Lärmbelästigung im Umfeld, z.B. am Hotel Malerwinkel führen.

Es wird angeregt,

- den Markt nach Westen zu fassen, jedoch soll die Oberkante des Gebäudes die mittlere Höhe der Straßenoberfläche nicht überschreiten.
- zwischen der Steinstraße, der Schloßstraße und dem Markt Verbindungen herzustellen.
- mechanische Aufstiegshilfen in der Planung vorzusehen, die eine reizvolle Verbindung zwischen Schloßstraße und Markt bieten.
- die Rechte aus dem alten Plan in Kürze aufzuheben, da sie nicht ausgenutzt wurden.
- die Dachfläche der Marktgalerie frei zugänglich zu machen, Parken ohne Schranken ist vorstellbar.
- lüftungstechnische Einrichtungen innerhalb des Gebäudes mit Öffnungen zu den seitlichen Freiflächen vorzusehen.
- die Andienung der Marktgalerie von der Schloßstraße vorzusehen.
- an der Schloßstraße Einzelhandel anzusiedeln, der die hohe Kaufkraft des Umlandes bindet.
- den Gebäudekörper so zu staffeln, dass er eine Verbindung zwischen den vorhandenen Gebäuden herstellt.
- die Sicht auf Rathaus und Schloss freizuhalten.

Es wird die Errichtung eines Baugerüstes gefordert, dass das komplette Bauvolumen aufzeigt.
Die Ideen der sic. architekten Köln und der Schüler des AMG werden als richtungweisend angesehen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1.OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Die Einwender benutzen den Begriff „gewachsene Struktur“ ausschließlich im Zusammenhang mit den Baumassen. Diese stellen sich jedoch in der Schloßstraße und am Markt / Schloßgraben sehr unterschiedlich dar. Die gewachsene Struktur des Bensberger Zentrums ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neuen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende historische Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinander entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher bis zu 6-geschossiger Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und -masse eben dieser Bebauung anzupassen. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute aus dem vorhandenen Bebauungsplan das Recht für ein weiteres Geschoss auf dem ehemaligen Loewen-Center besteht. Nach der 1. Öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf zur Marktgalerie erneut in wesentlichen Bereichen überarbeitet. So wurde nicht

nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Die weiterhin sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines Einkaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen.
Historische Bedeutung hat der Weitblick von Bensberg nach Westen in die Kölner Bucht lediglich vom Schloss und hier auch öffentlich zugänglich. Da der Markt nach Westen vor der Sanierung Bensbergs von einer 3-geschossigen Bebauung begrenzt wurde, entstand an dieser Stelle erst ein Fernblick auf dem Dach des Loewen-Center und damit immer auf privaten Flächen. Durch die Errichtung eines Restaurants mit Dachterrasse im 4.OG wird zukünftig der Weitblick in Richtung Westen sogar verbessert.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone, als auch eine Durchfahrbarkeit denkbar. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m. Der Verlust an öffentlichem Raum in der Breite wird durch eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird mit einer Größe von ca. 900m² Raum für zahlreiche Aktivitäten bieten. Durch die direkte Treppenverbindung kann dabei sogar der Markt einbezogen werden. Die Treppe hat an ihrer engsten Stelle am Markt eine lichten Breite von 4,0 m und weitet sich zur Naturbühne hin auf 5.50 m auf. Mit weiterhin großzügigen Absätzen kann sie keinesfalls als Nottreppe angesehen werden. Nach Bau der Marktgalerie werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren alle sie umgebenden öffentlichen Flächen neu gestaltet werden müssen. Der Bebauungsplan sichert lediglich die hierfür erforderlichen Flächen. Für die Planung der öffentlichen Flächen wurde das Büro Schaller, Köln bereits beauftragt.
Die Ansiedlung eines Vollsortimenters am Standort des Loewen-Centers war ausdrücklicher Wunsch des Bensberger Handels. Dieser verspricht sich von einem solchen Ankermieter eine Belebung des zentralen Versorgungsbereiches. Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Schuhe/Lederwaren wird laut Gutachter die Umsatzumverteilung unter zehn Prozent liegen. Dies wird allgemein von der Rechtsprechung als ökonomisch tragfähig und ist damit als unproblematisch angesehen.
Der Markt dient bereits heute als Parkplatz ausschließlich dem Verkehr. Gleichwohl wird er nach Überarbeitung der Marktgalerie nach der 1. öffentlichen Auslegung nicht mehr als Rangierfläche genutzt. Vielmehr wird durch ein Zurücksetzen des Gebäudekörpers um ca. 6,5 m von der Straßenfront ein Rangiervorgang für die Anlieferfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück möglich.
Für den Pavillon des Goethehauses verbessert der überarbeitete Entwurf der Marktgalerie die vorhandene Situation deutlich, da der vergrößerte Platz (Naturbühne) erstmalig den Blick vom Goethehaus in die Schloßstraße ermöglicht. Nachdem auf das 5. OG ganz verzichtet und zusätzlich das 4. OG gegenüber dem Goethehaus deutlich zurückversetzt wurde, liegt der Pavillon nunmehr 1,5 m höher als die hier wirksame maximale Höhe der Marktgalerie. Auch wird durch das Zurücksetzen des Gebäudekörpers am Markt der heute durch die technischen Aufbauten des Loewen-Centers verstellte Blick auf das Rathaus frei.

Durch das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wird es zukünftig meh-

rere Verbindungswege zwischen Schloßstraße und Markt/Engelbertstraße geben, zum ersten sind dies unabhängig von der Marktgalerie die bereits bestehende Treppe über die Immobilie Schloßstraße 63 und die geplante Treppe zwischen Naturbühne und Markt. Der nach der 1. öffentlichen Auslegung überarbeitete Entwurf der Marktgalerie sieht zusätzlich ein Geflecht von barrierefreien Verbindungen vor. Vergleichbar mit der über das Loewen-Center vorhandenen, wird es eine Verbindung aus der Schloßstraße über die Naturbühne durch die nunmehr geplante Passage im 1. OG über die Immobilie Schloßstraße 63 entlang des Wohngebäuderiegels bis zur Engelbertstraße geben. Innerhalb der Passage ist weiterhin über eine Rolltreppe eine Verbindung ins Erdgeschoss (EG) und dort auf die Schloßstraße vorgesehen. Der ursprünglich in der südlichen Gebäudeecke geplante öffentlich zugängliche Aufzug ist ins Gebäudeinnere gerückt. Man erreicht ihn durch die Verkaufspassage im EG. Über ihn wird neben den Verkaufsetagen und Parkdecks auch das im 4. OG. geplante Restaurant erreicht. Der weiterhin aber auch mögliche direkte Zugang zum Markt hat sich mit der neuen Lage deutlich verkürzt, was diese barrierefreie Verbindung deutlich attraktiver macht. Einzelheiten zur Zugänglichkeit werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
Die Neuplanung sieht aus Gründen des Emissionsschutzes geschlossene Parketagen vor. Weiterhin wird die Haustechnik auf eine im Bebauungsplan festgesetzte Stelle konzentriert und eingehaust. Der Andienungsbereich wird zusätzlich mit einer Lärmschutzwand
abgeschirmt. Damit dürfte sich die Belastung des Umfeldes, durch von der Marktgalerie ausgehenden Emissionen, in zumutbaren Grenzen halten.
Der Markt wird zukünftig nach Westen durch einen im Mittel ca. 8,0 m hohen Gebäudekörper begrenzt. Er fügt sich damit nicht nur in die vorhandene Bebauung ein, sondern wird für den Markt überhaupt erst raumwirksam. Durch die geplanten Wohnnutzungen und Gastronomie wird der Markt zusätzlich belebt.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- überlagert die Festsetzungen des zurzeit rechtskräftigen BP Nr. 51/1, d.h. mit seiner Rechtskraft treten diese außer Kraft. Ein separates Aufhebungsverfahren ist nur bei einer ersatzlosen Aufhebung sinnvoll, da sein Ablauf genau so aufwendig wie das zur Aufstellung eines Bebauungsplans ist.
Die Fahrzeugerschließung der Marktgalerie baut auf das sinnvolle Erschließungskonzept des Bensberger Zentrums der 70er Jahre auf. Dieses sah vor, die Schloßstraße als eigentliche Geschäftsstraße weitestgehend vom Fahrverkehr freizuhalten. Zur Trennung der Nutzungsarten wurden dem entsprechend auch die Parkplätze um das Geschäftszentrum herumgelegt. Es gibt keinen Anlass, dieses gut funktionierende Konzept für die Marktgalerie zu durchbrechen. 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. Da in der Schloßstraße wesentlich mehr Wohnnutzungen sind, würde zudem das Emissionsproblem nur verlagert und wesentlich mehr Bürger treffen.
Der Bebauungsplan ist nicht das richtige Instrument, um die Ansiedlung von Handelsnutzungen zu steuern. Mit der Ausweisung eines Kerngebietes entlang der Schloßstraße sind alle Handelsnutzungen möglich.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung,

da er sowohl auf dem Loewen-Center und als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Denkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentliche Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.
Ohne Zweifel gibt es viele Möglichkeiten, Planung bürgergerecht zu präsentieren, jedoch darf nicht aus den Augen verloren werden, dass hier in erster Linie ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Planungsrecht durchgeführt wird. Das mit der Marktgalerie bereits im Verfahren ein konkretes Vorhaben vorgestellt wird, bietet der Öffentlichkeit überhaupt erst die rechtliche Möglichkeit, sich zu Einzelheiten dieses Vorhabens zu äußern. Vergleichbare Mitwirkungsmöglichkeiten bieten private Bauvorhaben in sonstiger Innerortslage nicht. Da sich die Verwaltung jedoch der Bedeutung des Bebauungsplans für die Bensberger bewusst war, hat sie zur Veranschaulichung der Pläne auf Mittel zurückgegriffen, die über das übliche Maß in einem Bebauungsplanverfahren hinausgehen. So wurde ein Modell der Innenstadt von Bensberg erstellt, in das der Vorhabenträger seinen jeweiligen Planungstand als Einsatzmodell einfügt. Die Errichtung eines Baugerüstes vor Ort zur Veranschaulichung des Gebäudevolumens und andere visuelle Darstellungen wurden zwar vom Vorhabenträger in Erwägung gezogen, jedoch nicht umgesetzt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag, daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 4 mit Schreiben vom 10.10.12

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da sie
- zu ausladend ist, besonders in der Höhe.
- die bestehenden Geschäfte in der Schloßstraße erdrückt.
- der alte Markt zum Wendeplatz für Zulieferer verschandelt wird.

Es wird angeregt,
- auch für Bürger verständliche Pläne erstellen zu lassen.
- die für die Marktgalerie notwendigen Stellplätze unter die Erde zu bringen.

- in der Marktgalerie Nutzungen vorzusehen, die dem Einkaufen, dem Ausgehen und dem Wohnen dienen.
- den alten Markt in die Gestaltung mit einzubeziehen.
- nicht nur eine Treppe als Verbindung zwischen Markt und Schloßstraße vorzusehen sondern einen Rundgang zu ermöglichen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwender sind Inhaber eines Geschäftes in der Schloßstraße. Sie befürworten zwar, dass das ehemalige Loewen-Center und damit Bensberg wieder belebt wird, sind jedoch mit dem zur 1. Offenlage vorgelegten Entwurf zur Marktgalerie nicht einverstanden.
Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Die Gebäudehöhe der Marktgalerie wurde nach der 1. Offenlage um ein Geschoss auf ca. 180,0 m über NHN reduziert. Es fügt sich damit selbst am Markt zwischen das Goethehaus und den an der Engelbertstraße vorhanden Wohnriegel ein.
Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße.
Durch das Zurücksetzen der Marktgalerie am Markt wurde es für die Anlieferfahrzeuge möglich auf den Flächen der Marktgalerie zu wenden, der Markt wird somit hierfür nicht mehr beansprucht.
Ohne Zweifel gibt es viele Möglichkeiten Planung bürgergerecht zu präsentieren, jedoch darf nicht aus den Augen verloren werden, dass hier in erster Linie ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Planungsrecht durchgeführt wird. Das mit der Marktgalerie bereits im Verfahren ein konkretes Vorhaben vorgestellt wird, bietet der Öffentlichkeit überhaupt erst die rechtliche Möglichkeit sich zu Einzelheiten dieses Vorhabens zu äußern. Vergleichbare Mitwirkungsmöglichkeiten bieten private Bauvorhaben in sonstiger Innerortslage nicht. Die Darstellungsform eines Bebauungsplans ist wiederum in der Planzeichenverordnung vorgeschrieben. Da sich die Verwaltung jedoch der Bedeutung des Bebauungsplans für die Bensberger bewusst war, hat sie zur Veranschaulichung der Pläne auf Mittel zurückgegriffen, die über das übliche Maß in einem Bebauungsplanverfahren hinausgehen. So wurde ein Modell der Innenstadt von Bensberg erstellt, in das der Vorhabenträger seinen jeweiligen Planungstand als Einsatzmodell einfügt. Das Modell ist während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung öffentlich zugänglich und zu diesen Zeiten stehen auch Mitarbeiter zu weiteren Erläuterungen zur Verfügung.

Der Bebauungsplan ist nicht das richtige Instrument um die Ansiedlung von Nutzungen

zum Einkaufen und Ausgehen zu steuern. Mit der Ausweisung eines Kerngebietes entlang der Schloßstraße sind jedoch viele Nutzungsarten möglich.
Die überarbeitete Planung zur Marktgalerie sieht ca. 130 Stellplätze in 2 geschlossenen Parketagen vor. Diese werden über den Markt erschlossen. Die Fahrzeugerschließung der Marktgalerie baut auf das sinnvolle Erschließungskonzept des Bensberger Zentrums der 70er Jahre auf. Dieses sah vor, die Schloßstraße als eigentliche Geschäftsstraße weitestgehend vom Fahrverkehr freizuhalten. Zur Trennung der Nutzungsarten wurden dem entsprechend auch die Parkplätze um das Geschäftszentrum herumgelegt. Es gibt keinen Anlass, dieses gut funktionierende Konzept für die Marktgalerie zu durchbrechen.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- umfasst ein größeres Plangebiet, das auch den Markt beinhaltet. Aktuelle Planungsentwicklungen am Markt machten es, bei gleichzeitigem Termindruck für das Vorhaben Marktgalerie, jedoch 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 mit dem Markt wird nachgezogen, sobald die Planungen dort konkret sind.
Das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wird auf mehreren Ebenen zwischen Schloßstraße und Markt/Engelbertstraße durchgängig begehbar sein, zum ersten sind dies unabhängig von der Marktgalerie die bereits bestehende Treppe über die Immobilie Schloßstraße 63 und die geplante Treppe zwischen Naturbühne und Markt.
Der nach der 1. öffentlichen Auslegung überarbeitete Entwurf der Marktgalerie sieht zusätzlich ein Geflecht von barrierefreien Verbindungen vor. Vergleichbar mit der über das Loewen-Center vorhandenen, wird es eine Verbindung aus der Schloßstraße über die Naturbühne durch die nunmehr geplante Passage im 1. OG über die Immobilie Schloßstraße 63 entlang des Wohngebäuderiegels bis zur Engelbertstraße geben. Innerhalb der Passage ist weiterhin über eine Rolltreppe eine Verbindung ins Erdgeschoss (EG) und dort auf die Schloßstraße vorgesehen. Der ursprünglich in der südlichen Gebäudeecke geplante öffentlich zugängliche Aufzug ist ins Gebäudeinnere gerückt. Man erreicht ihn durch die Verkaufspassage im EG. Über ihn wird neben den Verkaufsetagen und Parkdecks auch das im 4. OG. geplante Restaurant erreicht. Der weiterhin aber auch mögliche direkte Zugang zum Markt hat sich mit der neuen Lage deutlich verkürzt, was diese barrierefreie Verbindung deutlich attraktiver macht. Einzelheiten zur Zugänglichkeit werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
Die Gestaltung der öffentlichen Flächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Für die Planung der öffentlichen Flächen wurde jedoch bereits das Büro Schaller, Köln beauftragt.

B 5 mit Schreiben vom 07.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da
- die Schloßstraße durch die Marktgalerie eingeengt wird und die hier vorhandenen Baulinien nicht aufgenommen werden.
- die geplante Treppe zum Markt eine unattraktive Schlucht und der Platz durch die hier entstehenden Winde für eine Außengastronomie ungeeignet ist.
- der Marktplatz seinen offenen Charakter verliert und verschattet wird.
- der Anschluss an die Terrassen der Nachbarbebauung Schloßstraße 63 ästhetisch unzumutbar ist.

Es wird eine Alternativplanung, die z.B. auf den Ideen von Herrn Neuendorff beruht,

befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Da die Schloßstraße auf der Seite des ehemaligen Loewen-Centers bisher zahlreiche Vor- und Rücksprünge im öffentlichen Raum hat, erhält sie mit der Marktgalerie erstmalig eine klare Straßenbegrenzung. Nicht erkennbar ist, wo sich die hässliche Mauer befinden soll. Die Marktgalerie präsentiert sich zur Schloßstraße hin, wie der gesamte Verlauf der Einkaufsstraße mit Geschäften. Der Verlust an öffentlichem Raum in der Breite der Schloßstraße wird durch eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird mit einer Größe von ca. 900m² Raum für zahlreiche Aktivitäten bieten.
Die Gestalt der geplanten Treppe zwischen Schloßstraße und Markt ist nicht zuletzt der Topgraphie von Bensberg geschuldet. So beträgt der natürliche Höhenunterschied zwischen der Schloßstraße und dem Markt im Durchschnitt 11,0 m. Auch von der auf dem Erdgeschoss geplanten Platzfläche aus müssen noch ca. 8,0 Höhenmeter überwunden werden. Dies soll mit einer öffentlichen Treppe in direkter Verbindung erreicht werden. Vergleichbare Treppenverbindungen gab es hier auch schon vor der Sanierung Bensbergs. Die geplante Treppe hat an ihrer engsten Stelle am Markt eine lichte Breite von 4,0 m und weitet sich zur Naturbühne hin auf 5,50 m auf. Der Bebauungsplan sichert lediglich die hierfür erforderlichen Flächen. Nach Bau der Marktgalerie werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren alle sie umgebenden öffentlichen Flächen neu gestaltet werden müssen. Es wird Aufgabe des hierzu beauftragten Planungsbüros Schaller, Köln sein, eine Schluchtwirkung zu vermeiden.
Vor der Sanierung Bensbergs in den 70er Jahren standen am Markt an Stelle des Loewen-Centers 3-geschossige Gebäude mit Satteldach. Mit der Marktgalerie wird der Markt entsprechend seines historischen Bildes wieder gefasst. Mit 36,0 m zwischen den gegenüberliegenden Gebäudefronten werden genügend besonnte Flächen am Markt verbleiben.
Für die Nachbarbebauung Schloßstraße 63 hat der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- den üblichen Angebotscharakter, da hier keine konkreten Planungen bestehen. Da der neue Entwurf zur Marktgalerie mit seiner Passage im 1. OG auf der Terrasse der Nachbarimmobilie mündet, hat der Vorhabenträger ein großes Interesse daran, mit der Eigentümergemeinschaft optisch zufrieden stellende Übergänge zu schaffen.

Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen

Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag, und daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 6 mit Mail vom 16.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen eine BP-Änderung und die Planung Marktgalerie, da
- Bensberg durch den geplanten „Klotz“ zerstört wird und dieser zu einem städtebaulichen Schandfleck wird.
- die Schloßstraße durch die weit in sie hineinreichende Marktgalerie zu einer Schlucht wird.
- durch das 5. und 6. OG der Marktgalerie die schöne Aussicht verbaut wird.
- der alte Marktplatz und untere Stadtteil zerrissen wird.
- die Sicht auf das Schloss und vom Schloss weggenommen wird.
- befürchtet wird, dass die Planung der Marktgalerie nicht langfristig angelegt ist und irgendwann ein Leerstand entsteht.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1.OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Da die Schloßstraße auf der Seite des ehemaligen Loewen-Centers bisher zahlreiche Vor- und Rücksprünge im öffentlichen Raum hat, erhält sie mit der Marktgalerie erstmalig eine klare Straßenbegrenzung. Nicht erkennbar ist, wo sich die hässliche Mauer befinden soll. Die Marktgalerie präsentiert sich zur Schloßstraße hin, wie der gesamte Verlauf der Einkaufsstraße mit Geschäften. Der Verlust an öffentlichem Raum in der Breite der Schloßstraße wird durch eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird mit einer Größe von ca. 900m² Raum für zahlreiche Aktivitäten bieten.
Der Fernblick in die Kölner Bucht wie auf dem ehemaligen Loewen-Center festgestellt,

ist ein in Bensberg nicht einzigartiges Kapital. Er kann an zahlreichen weiteren Stellen genossen werden und ergibt sich aus der besonderen topographischen Lage von Bensberg. Historische Bedeutung hat der Fernblick von Bensberg nach Westen vom nahe gelegenen Schloss und ist hier auch öffentlich zugänglich. Da der Markt nach Westen vor der Sanierung Bensbergs von einer 3-geschossigen Bebauung begrenzt wurde, entstand an dieser Stelle erst ein Fernblick auf dem Dach des Loewen-Center und damit schon immer auf privaten Flächen. Durch die Errichtung eines Restaurants mit Dachterrasse im 4.OG der Marktgalerie wird zukünftig der Fernblick sogar verbessert werden jedoch auf privatem Eigentum.
Allein die topographischen Verhältnisse von Bensberg teilen den Markt und den unteren Stadtteil klar voneinander. Historisch gab es zwischen den beiden auch vor der Sanierung Bensbergs in den 70er Jahren eine Trennung, die lediglich mit kleinen Treppen und Hohlwegen überwunden wurde, und letztlich hat auch die Sanierung der 70er Jahre mit ihren verwinkelten, unübersichtlichen Wegeverbindungen keine Verbindung zwischen Markt und dem unteren Stadtteil geschaffen. Die Marktgalerie kann schwerlich etwas zerreißen, was nie verbunden war.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3 geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center und als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Denkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt von denen aus der Rathhausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentlichen Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.
Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Dieses weist keine nachteiligen Auswirkungen der Marktgalerie auf andere zentrale Versorgungsbereiche nach. Die Größe der Einkaufspassage ist mit einer Verkaufsfläche von 4300 m² der Größe Bensbergs angemessen. Auch gibt es fachlich keinen Grund anzunehmen, dass eine Passage des geplanten Typs nicht funktioniert. Der Verwaltung ist jedoch kein Einkaufszentrum mit entlang von Treppen gestaffelten Verkaufsflächen wegführend vom eigentlichen Handelszentrum bekannt, das funktioniert. Da die Eigentümer das wirtschaftliche Risiko für ihre Immobilie tragen, muss ihnen auch ein Gestaltungsspielraum zugestanden werden.

Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen

Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag, daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 7 mit Schreiben vom 15.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- und die Planung Marktgalerie, da

- die in der ersten öffentlichen Anhörung geäußerten Benken keinen ersichtlichen Niederschlag gefunden haben.
- der mit der Planung mögliche Baukörper das Stadtbild zerstört.
- die geplante Marktgalerie mit ihrer Zulieferung dem alten Markt einen reizlosen Hinterhofcharakter verleiht.
- eine städtebaulich befriedigende, harmonische Verbindung von altem Markt, Rathausplatz und Schloßstraße auf Jahrzehnte verbaut wird.
- die in der Marktgalerie angestrebte Nutzfläche den zukünftigen Bedarf übersteigt.
- befürchtet wird, dass nach Fehlkalkulation eine hässliche Bauruine verbleibt.
- die Marktgalerie die Fußgängerzone erdrückt und isoliert.

Es wird angeregt,

- auf der Basis des Neuendorff-Entwurfes eine vertiefte Vorplanung zu erstellen, jedoch um ein Geschoss reduziert.
- eine mittlere Passage zu erstellen, um den alten Markt besser ins Stadtbild zu integrieren.
- Ladengeschäfte auch am Markt vorzusehen.
- von Seiten der Stadtverwaltung Druck auf den Eigentümer des Loewen-Centeres auszuüben und ihn an seine Eigentumspflichten zu erinnern.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1.OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Das Stadtbild von Bensberg stellt sich je nach Standort sehr unterschiedlich dar. Da aus dem Schreiben des Einwenders nicht erkennbar ist, welchen Standort er für seine Feststellung gewählt hat, kann lediglich eine allgemeine Abwägung in diesem Punkt erfol-

gen. Die gewachsene Struktur des Bensberger Zentrums ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neuen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende historische Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinander entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher bis zu 6-geschossiger Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und -masse eben dieser Bebauung anzupassen. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute aus dem vorhandenen Bebauungsplan das Recht für ein weiteres Geschoss auf dem ehemaligen Loewen-Center besteht. Mit den bereits geschilderten Änderungen an der Marktgalerie haben sich die optisch sichtbaren Baumassen jedoch noch einmal deutlich verringert. Die weiterhin sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines Einkaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen.
Die Fahrzeugerschließung der Marktgalerie baut auf das sinnvolle Erschließungskonzept des Bensberger Zentrums der 70er Jahre auf. Dieses sah vor, die Schloßstraße als eigentliche Geschäftsstraße weitestgehend vom Fahrverkehr freizuhalten. Zur Trennung der Nutzungsarten wurden dem entsprechend auch die Parkplätze um das Geschäftszentrum herumgelegt. So dient auch der Markt bisher als Parkplatz. Es gibt keinen Anlass, dieses gut funktionierende Konzept für die Marktgalerie zu durchbrechen. Der Markt erhält mit der Marktgalerie nicht nur wieder eine Platzbegrenzung nach Westen, sondern mit geplanter Gastronomie und Wohnungen im 4. OG auch zusätzliche Belebung. Die Ansiedlung weiterer Nutzungen am Markt sind Gegenstand des nachfolgenden BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 2- Jedoch darf nicht außer Acht gelassen werden, dass sich das eigentliche Geschäftszentrum von Bensberg in der Schloßstraße befindet.
Das Vorhaben Marktgalerie wird von der Stadtverwaltung als Chance für eine Neugestaltung wesentlicher Teile des Bensberger Zentrums angesehen. So wird das Ziel einer Verbindung der unterschiedlichen Topographieebenen Schloßstraße/Markt aus der Rahmenplanung Bensberg überhaupt erst mit dem Abriss des ehemaligen Loewen-Centers und durch Grundstückstausch mit der Eigentümerin möglich.
Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Dieses weist keine nachteiligen Auswirkungen der Marktgalerie auf andere zentrale Versorgungsbereiche nach. Die Größe der Einkaufspassage ist mit einer Verkaufsfläche von 4300 m² der Größe Bensbergs angemessen. Auch gibt es fachlich keinen Grund anzunehmen, dass eine Passage des geplanten Typs nicht funktioniert. Der Verwaltung ist jedoch kein Einkaufszentrum mit entlang von Treppen gestaffelten Verkaufsflächen wegführend vom eigentlichen Handelszentrum bekannt, das funktioniert. Da die Eigentümer das wirtschaftliche Risiko für ihre Immobilie tragen, muss ihnen auch ein Gestaltungsspielraum zugestanden werden.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag, daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 8 mit Mail vom 18.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da
- das Gebäude zu hoch ist.
- der Marktplatz wegfällt.
- die Schloßstraße als Schlucht wirkt.
- der Lichteinfall eingeschränkt ist.
- die Sicht vom Schloss behindert wird.
- die Art der Bauausführung nicht ins Gesamtbild von Bensberg passt.

Es wird angeregt,
- die Fußgängerzone großzügiger zu gestalten.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1.OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Die Gebäudehöhe der Marktgalerie wurde nach der 1. Offenlage um ein Geschoss auf ca. 180,0 m über NHN reduziert. Es fügt sich damit zwischen das Goethehaus und den an der Engelbertstraße vorhandenen Wohnriegel ein.
Zu keinem Zeitpunkt sah der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- die Wegnahme des Marktplatzes vor. In der aktuellen Planung wird er auch nicht mehr als Wendefläche für den Anlieferverkehr benutzt.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße.
Mit der Marktgalerie wird sich an den Lichtverhältnissen in der Schloßstraße nichts verändern, da sie mit ihrem Verlauf von Süd/Osten nach Nord/Westen in erster Linie von der Bebauung der gegenüberliegenden Seite verschattet wird.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Denkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum

Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentliche Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt. Das Schloss Bensberg liegt auf einem Höhenrücken deutlich über der Marktgalerie. Der Blick von hier wurde zu keinem Zeitpunkt von der Marktgalerie verstellt.
Das Stadtbild von Bensberg stellt sich je nach Betrachtungsstandort sehr unterschiedlich dar. Da dem Schreiben nicht zu entnehmen ist, von wo aus der Einwender Bensberg betrachtet, wenn er die Meinung vertritt, die Marktgalerie füge sich nicht ins Gesamtbild ein, erfolgt eine allgemeine Stellungnahme zum Thema Einfügen. Die gewachsene Struktur des Bensberger Zentrums ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neuen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende historische Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinander entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher, bis zu 6-geschossiger Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und -masse eben dieser Bebauung anzupassen, insbesondere da sein Gebäude vorrangig in der Schloßstraße seine Wirkung entfaltet. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute aus dem vorhandenen Bebauungsplan das Recht für ein weiteres Geschoss auf dem ehemaligen Loewen-Center besteht. Nach der 1. Offenlage wurde die Baumasse der Markgalerie u.a. durch Wegfall eines Geschosses noch einmal deutlich reduziert. Die weiterhin sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines Einkaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag der Stadt oder des Vorhabenträgers, und daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 9 mit Mail vom 21.01.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da

- mit seiner Verabschiedung dem Investor das Signal gegeben wird, dass eine Umsetzung der bisherigen Planung gewollt ist und der Wert der Immobilie gesteigert wird.
- die in der frühzeitigen Bürgeranhörung vorgetragenen Anregungen nicht ausrei-

chend berücksichtigt wurden.
- die Marktgalerie den Ortskern und hier insbesondere die Alleinstellungsmerkmale zerstört.
- der Plan nicht nachhaltig ist.
- für die Marktgalerie keine Alternativen geprüft wurden und wegen ihrer Schlüsselstellung im Stadtgebiet ein Wettbewerb angemessen gewesen wäre.
- die Marktgalerie auf ihre besondere Lage zwischen dem Schloss und anderen historischen Bauten mit Sicht auf die Kölner Bucht planerisch nicht reagiert.
- da die Marktgalerie die Wettbewerbssituation im Handel verschärft.

Es wird angeregt,
- das Grundstück der Marktgalerie ins Eigentum der Stadt zu bringen.
- die Planung Marktgalerie durch weitere Visualisierungen den Bürgern zu veranschaulichen (Modell reicht nicht aus).
- weniger oder besser keine öffentlichen Flächen für die Marktgalerie zu Verfügung zu stellen.
- mehr Zeit in eine gute städtebauliche Lösung für die Marktgalerie zu investieren.
- eine qualitätsvolle Planung anzustreben.
- das Grundstück Schloßstraße 63 besser in die Planung einzubinden, damit hier keine unansehnliche Baulücke entsteht.
- das vorhandene Gebäude Loewen-Center zu revitalisieren.
- durch eine Marktuntersuchung die Verträglichkeit der Handelsflächen nachweisen zu lassen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1.OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt. Mit den Änderungen ist er weitest gehend auf die Anregungen von Bürgern und Träger öffentlicher Belange eingegangen.
Da der Einwender die Alleinstellungsmerkmale des Ortskerns von Bensberg nicht genauer definiert, erfolgt im Weiteren eine allgemeine Stellungnahme zum Thema Einfügen. Das Ortsbild von Bensberg ist nicht homogen, es stellt sich vielmehr je nach Standort sehr unterschiedlich dar. Die gewachsene Struktur des Bensberger Zentrum ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neunen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende historische Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinander entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher bis zu 6-geschossiger Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und –Masse eben dieser Bebauung anzupassen. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute aus dem vorhande-

nen Bebauungsplan das Recht für ein weiteres Geschoss auf dem ehemaligen Loewen-Center besteht. Die weiterhin sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines Einkaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen.
Das Vorhaben Marktgalerie wird als Chance für eine Neugestaltung wesentlicher Teile des Bensberger Zentrums angesehen. So wird beispielsweise die Verbindung der unterschiedlichen Topographieebenen Schloßstraße/Markt überhaupt erst mit dem Abriss des ehemaligen Loewen-Centers und durch Grundstückstausch mit der Eigentümerin möglich. In der Regel schafft jeder Bebauungsplan neue Baurechte und wertet damit die Grundstücke seiner Eigentümer auf. Da dies in einem öffentlichen Verfahren geschieht, ist dagegen auch nichts einzuwenden. Für die Marktgalerie liegen jedoch bereits heute über das vorhandene Loewen-Center hinausgehende Baurechte aus den rechtkräftigen BP Nr. 51/1 vor. Hier werden also Baurechte lediglich an für eine heute notwendige und übliche Größe eines Einkaufscenters angepasst um dessen Funktionsfähigkeit zu gewährleisten. Die Größe der Einkaufspassage ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 4300 m² der Größe Bensbergs angemessen. Auch gibt es fachlich keinen Grund anzunehmen, dass eine Passage des geplanten Typs nicht funktioniert. Der Verwaltung ist jedoch kein Einkaufszentrum mit entlang von Treppen gestaffelten Verkaufsflächen wegführend vom eigentlichen Handelszentrum bekannt, das funktioniert. Da die Eigentümer das alleinige wirtschaftliche Risiko für ihre Immobilie tragen, muss ihnen auch ein Gestaltungsspielraum zugestanden werden. Sowohl der Vorhabenträger als auch sein Architekt haben langjährige Erfahrung mit Planung, Bau und Betrieb von Einkaufscentern daher ist auch ist nicht erkennbar, warum die Fertigstellung der Marktgalerie nicht gesichert ist.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Eine öffentliche Diskussion von Alternativplanungen ist damit nicht zielführend.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Denkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentliche Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.

Der Fernblick in die Kölner Bucht, wie er heute vom ehemaligen Loewen-Center ermöglicht wird, ist ein in Bensberg nicht einzigartiges Kapital. Er kann an zahlreichen weiteren Stellen genossen werden und ergibt sich aus der besonderen topographischen Lage von Bensberg. Historische Bedeutung hat der Fernblick von Bensberg nach Westen vom nahe gelegenen Schloss und vom Rathausturm und ist hier auch öffentlich zugänglich. Da der Markt nach Westen vor der Sanierung Bensbergs von einer 3-geschossigen Bebauung begrenzt wurde, entstand an dieser Stelle erst ein Fernblick auf dem Dach des Loewen-Center und damit schon immer auf privaten Flächen. Durch die Errichtung eines Restaurants mit Dachterrasse im 4.OG der Marktgalerie wird zukünftig der Fernblick sogar verbessert werden, jedoch auf privatem Eigentum.
Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Dieses weist keine nachteiligen Auswirkungen der Marktgalerie auf andere zentrale Versorgungsbereiche nach. Die Größe der Einkaufspassage ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.300 m² der Größe Bensbergs angemessen.
Sicherlich gibt es viele Möglichkeiten Planung zu präsentieren. Mit dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- wird jedoch zuerst einmal ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Dass dieser Plan in einem wesentlichen Teil bereits ein Vorhabenbezug hat, macht es überhaupt erst möglich den Bürgern konkrete Pläne vorzustellen. Wegen der besonderen Bedeutung der Planung Marktgalerie für das Bensberger Zentrum wurde zur Veranschaulichung der Pläne 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 Planungstand als Einsatzmodell einfügt. Das Modell ist während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung öffentlich zugänglich. Die Präsentation der Marktgalerie ist Aufgabe des Vorhabenträgers.
Für die Nachbarbebauung Schloßstraße 63 hat der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- den üblichen Angebotscharakter, da hier keine konkreten Planungen bestehen. Der Vorhabenträger bemüht sich im Bauantragsverfahren im Kontakt mit der Eigentümergemeinschaft zufrieden stellende Übergänge zu schaffen und gemeinsame gestalterische Lösungen zu finden.
Die Entscheidung darüber, ob das vorhandene Gebäude saniert oder abgerissen und durch ein neues ersetzt wird, obliegt allein der Eigentümerin. Im vorliegenden Fall entspricht die Bausubstanz nicht mehr den heutigen Ansprüchen an ein Einkaufszentrum.
Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Dieses weist keine nachteiligen Auswirkungen der Marktgalerie auf andere zentrale Versorgungsbereiche nach.

B 10 mit Mail vom 21.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da
- sie eine Verschandelung des Bensberger Stadtbildes darstellt.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass

der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1.OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Das Stadtbild von Bensberg stellt sich je nach Standort sehr unterschiedlich dar. Da aus dem Schreiben des Einwenders nicht erkennbar ist, welchen Standort er für seine Feststellung gewählt hat, kann lediglich eine allgemeine Abwägung in diesem Punkt erfolgen. Die gewachsene Struktur des Bensberger Zentrums ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neuen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende historische Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinander entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher bis zu 6-geschossiger Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und -Masse eben dieser Bebauung anzupassen, insbesondere da sein Gebäude vorrangig in der Schloßstraße seine Wirkung entfaltet. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute aus dem vorhandenen Bebauungsplan das Recht für ein weiteres Geschoss auf dem ehemaligen Loewen-Center besteht. Mit den bereits geschilderten Änderungen an der Marktgalerie haben sich die optisch sichtbaren Baumassen jedoch noch einmal deutlich verringert. Die weiterhin sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines Einkaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag der Stadt oder des Vorhabenträgers, und daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 11 mit Schreiben vom 21.01.13

Kurzfassung:

Gegen die Planung Marktgalerie.
Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke

deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1.OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag und daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 12 mit Schreiben vom 29.11.12 und 22.01.13

Kurzfassung:

Stellungnahme zur Bürgeranhörung am 04.10.12, wie B 3
Leserbrief vom 15.11.12 Inhalte entsprechen der Stellungnahme vom 04.10.12

Es wird angeregt,
zusätzlich im **Schreiben vom 22.01.13**
- den bestehenden Bebauungsplan wegen Nicht-Inanspruchnahme aufzuheben.
- einen neuen Bebauungsplan zu erstellen, der nicht ausschließlich objektbezogene ist.
- im BP über dem letzten Geschoss keinerlei zusätzliche Aufbauten für technische Einrichtungen zuzulassen.

zusätzlich in den beigefügten Anlagen:
dem **Leserbrief vom März 2008**
- von der Steinstraße aus Fußgängertunnel bis unter die Schloßstraße zu bauen und mittels Rolltreppen und Aufzügen den potentiellen Käufern die Wege zwischen den unterschiedlichen Topographieebenen bequemer zu machen.
- eine Innenstadtplanung entsprechend der der soziologischen Struktur der Bensberger Bürger (Bildungsbürgertum mit gehobenem Einkommen) zu betreiben.

den **städtebaulichen Überlegungen vom April 2009**
über die hierin geäußerten allgemeinen städtebaulichen Analysen und Prognosen für Bensberg hinausgehend
- einen Stadtkern mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen und
- zur Finanzierung der hierzu notwendigen Maßnahmen die Anlieger, Vermieter und die Stadt gleichermaßen heranzuziehen.
- das Grundstück des Loewen-Centers durch die Stadt zu erwerben und Alternativplanungen vorzulegen.
- keinen Verkehr auf Rädern im Zentrum zuzulassen (Verkehrsberuhigung).
- alles anzubieten, was zum täglichen Lebensunterhalt von Nöten ist.
- Waren von höheren Qualitätsansprüchen zu schaffen.
- ein Ambiente zu schaffen, dass zum Verweilen einlädt, keine übermäßige optische oder akustische Reklame.

- mit dem Angebot alle Käuferschichten anzusprechen (nicht ausschließlich auf ein bestimmtes Alter oder eine bestimmte Einkommensschicht).
- bis Klarheit über die Verträglichkeit mit einer städtebaulichen Planung für Bensberg besteht Bauvorhaben zurückzustellen.

dem **Leserbrief vom März 2011**

- für die Gebäudehöhen der Marktgalerie nicht die vorhandenen Höhen des sog. Riegels und des Goethe-Hauses aufzunehmen.

dem **Leserbrief vom 19.07.12**

- vom Bauinteressent vor Ort ein Baugerüst erstellen zu lassen, welches das tatsächliche Bauvolumen der Marktgalerie wiedergibt.

dem **Leserbrief vom 31.07.12**

- vom Vorhabenträger maßstäbliche Grundrissskizzen und Höhenschnitte über alle Geschosse nebst Ansichten zu fordern.

der **Stellungnahme zur Bürgeranhörung am 04.10.12, wie B 3**
dem **Schreiben vom 06.10.12 an den Bürgermeister**

- über der bereits dargelegten mittleren Straßenhöhe lediglich notwendige jederzeit zugängliche transparente Aufbauten für Aufstiegshilfen und Zu- und Abfahrten von PKW-Stellplätzen zuzulassen.
- die Dachflächen über dem OG der Marktgalerie frei zugänglich zu machen.
- einen gestaffelten und gegliederten Baukörper, der eine Verbindung zwischen den BELKAW-nahen Gebäuden und dem sog. Riegel anzustreben.

aus dem **Fax vom 30.11.12**

- gegen technische Dachaufbauten, wie Be- und Entlüftungsanlagen über dem letzten OG der Marktgalerie

übersandt wurden Fotos, der Dachaufbauten der Rheinberg Passage.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1.OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Der Einwender benutzt den Begriff gewachsene Struktur ausschließlich im Zusammenhang mit den Baumassen. Diese stellen sich jedoch in der Schloßstraße und am Markt / Schloßgraben sehr unterschiedlich dar. Die gewachsene Struktur des Bensberger Zentrums ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neuen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende historische Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinander entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher, bis zu 6-geschossiger Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und -masse eben dieser Bebauung anzupassen. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute

aus dem vorhandenen Bebauungsplan das Recht für ein weiteres Geschoss auf dem ehemaligen Loewen-Center besteht. Nach der 1. Öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf zur Marktgalerie erneut in wesentlichen Bereichen überarbeitet. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Die weiterhin sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines Einkaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen.
Historische Bedeutung hat der Weitblick von Bensberg nach Westen in die Kölner Bucht lediglich vom Schloss und hier auch öffentlich zugänglich. Da der Markt nach Westen vor der Sanierung Bensbergs von einer 3-geschossigen Bebauung begrenzt wurde, entstand an dieser Stelle erst ein Fernblick auf dem Dach des Loewen-Center und damit immer auf privaten Flächen. Durch die Errichtung eines Restaurants mit Dachterrasse im 4.OG wird zukünftig der Weitblick in Richtung Westen sogar verbessert.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone, als auch eine Durchfahrbarkeit denkbar. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m. Der Verlust an öffentlichem Raum in der Breite wird durch eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird mit einer Größe von ca. 900m² Raum für zahlreiche Aktivitäten bieten. Durch die direkte Treppenverbindung kann dabei sogar der Markt einbezogen werden. Die Treppe hat an ihrer engsten Stelle am Markt eine lichten Breite von 4,0 m und weitet sich zur Naturbühne hin auf 5.50 m auf. Mit weiterhin großzügigen Absätzen kann sie keinesfalls als Nottreppe angesehen werden. Nach Bau der Marktgalerie werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren alle sie umgebenden öffentlichen Flächen neu gestaltet werden müssen. Der Bebauungsplan sichert lediglich die hierfür erforderlichen Flächen. Für die Planung der öffentlichen Flächen wurde das Büro Schaller, Köln bereits beauftragt.
Die Ansiedlung eines Vollsortimenters am Standort des Loewen-Centers war ausdrücklicher Wunsch des Bensberger Handels. Dieser verspricht sich von einem solchen Ankermieter eine Belebung des zentralen Versorgungsbereiches. Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Schuhe/Lederwaren wird laut Gutachter die Umsatzumverteilung unter zehn Prozent liegen. Dies wird allgemein von der Rechtsprechung als ökonomisch tragfähig erachtet und ist damit als unproblematisch anzusehen.
Der Markt dient bereits heute als Parkplatz ausschließlich dem Verkehr. Gleichwohl wird er nach Überarbeitung der Marktgalerie nach der 1. öffentlichen Auslegung nicht mehr als Rangierfläche genutzt. Vielmehr wird durch ein Zurücksetzen des Gebäudekörpers um ca. 6,5 m von der Straßenfront ein Rangiervorgang für die Anlieferfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück möglich.
Für den Pavillon des Goethehauses verbessert der überarbeitete Entwurf der Marktgalerie die vorhandene Situation deutlich, da der vergrößerte Platz (Naturbühne) erstmalig den Blick vom Goethehaus in die Schloßstraße ermöglicht. Nachdem auf das 5. OG ganz verzichtet und zusätzlich das 4. OG gegenüber dem Goethehaus deutlich zurückversetzt wurde, liegt der Pavillon nunmehr 1,5 m höher als die hier wirksame maximale Höhe der Marktgalerie. Auch wird durch das Zurücksetzen des Gebäudekörpers am Markt der heute durch die technischen Aufbauten des Loewen-Centers verstellte Blick

auf das Rathaus frei.
Durch das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wird es zukünftig mehrere Verbindungswege zwischen Schloßstraße und Markt/Engelbertstraße geben, zum einen sind dies unabhängig von der Marktgalerie die bereits bestehende Treppe über die Immobilie Schloßstraße 63 und zum anderen die geplante Treppe zwischen Naturbühne und Markt. Der nach der 1. öffentlichen Auslegung überarbeitete Entwurf der Marktgalerie sieht zusätzlich ein Geflecht von barrierefreien Verbindungen vor. Vergleichbar mit der über das Loewen-Center vorhandenen, wird es eine Verbindung aus der Schloßstraße über die Naturbühne durch die nunmehr geplante Passage im 1. OG über die Immobilie Schloßstraße 63 entlang des Wohngebäuderiegels bis zur Engelbertstraße geben. Innerhalb der Passage ist weiterhin über eine Rolltreppe eine Verbindung ins Erdgeschoss (EG) und dort auf die Schloßstraße vorgesehen. Der ursprünglich in der südlichen Gebäudeecke geplante öffentlich zugängliche Aufzug ist ins Gebäudeinnere gerückt. Man erreicht ihn durch die Verkaufspassage im EG über ihn werden neben den Verkaufsetagen und Parkdecks auch das im 4. OG geplante Restaurant erreicht. Der weiterhin aber auch mögliche direkte Zugang zum Markt hat sich mit der neuen Lage deutlich verkürzt, was diese barrierefreie Verbindung deutlich attraktiver macht. Einzelheiten zur Zugänglichkeit werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
Die Neuplanung sieht aus Gründen des Emissionsschutzes geschlossene Parketagen vor. Weiterhin wird die Haustechnik auf eine im Bebauungsplan festgesetzte Stelle konzentriert und eingehaust. Der Andienungsbereich wird zusätzlich mit einer Lärmschutzwand abgeschirmt. Damit dürfte sich die Belastung des Umfeldes, durch von der Marktgalerie ausgehenden Emissionen, in zumutbaren Grenzen halten.
Der Markt wird zukünftig nach Westen durch einen im Mittel ca. 8,0 m hohen Gebäudekörper begrenzt. Er fügt sich damit nicht nur in die vorhandene Bebauung ein. sondern wird für den Markt überhaupt erst raumwirksam. Durch die geplanten Wohnnutzungen und Gastronomie wird der Markt zusätzlich belebt.
Der vorhandene BP Nr. 51/1 wird durch den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- überlagert. Der neue Bebauungsplan überlagert mit seiner Rechtskraft die Festsetzungen des BP Nr. 51/1 und setzt sie damit außer Kraft.
Die Fahrzeugerschließung der Marktgalerie baut auf das sinnvolle Erschließungskonzept des Bensberger Zentrums der 70er Jahre auf. Dieses sah vor, die die Schloßstraße als eigentliche Geschäftsstraße weitestgehend vom Fahrverkehr freizuhalten. Zur Trennung der Nutzungsarten wurden dem entsprechend auch die Parkplätze um das Geschäftszentrum herum angelegt. Es gibt keinen Anlass, dieses gut funktionierende Konzept für die Marktgalerie zu durchbrechen. 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. Da in der Schloßstraße wesentlich mehr Wohnnutzungen sind, würde zudem das Emissionsproblem nur verlagert und wesentlich mehr Bürger treffen.
Der Bebauungsplan ist nicht das richtige Instrument um die Ansiedlung von Handelsnutzungen zu steuern. Mit der Ausweisung eines Kerngebietes entlang der Schloßstraße sind alle Handelsnutzungen möglich.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung,

da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Bodendenkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt, sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentliche Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.
Ohne Zweifel gibt es viele Möglichkeiten Planung bürgergerecht zu präsentieren, jedoch darf nicht aus den Augen verloren werden, dass hier in erster Linie ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Planungsrecht durchgeführt wird. Das mit der Marktgalerie bereits im Verfahren ein konkretes Vorhaben vorgestellt wird, bietet der Öffentlichkeit überhaupt erst die rechtliche Möglichkeit sich zu Einzelheiten dieses Vorhabens zu äußern. Vergleichbare Mitwirkungsmöglichkeiten bieten private Bauvorhaben in sonstiger Innerortslage nicht. Da sich die Verwaltung jedoch der Bedeutung des Bebauungsplans für die Bensberger bewusst war, hat sie zur Veranschaulichung der Pläne auf Mittel zurückgegriffen, die über das übliche Maß in einem Bebauungsplanverfahren hinausgehen. So wurde ein Modell der Innenstadt von Bensberg erstellt, in das der Vorhabenträger seinen jeweiligen Planungstand als Einsatzmodell einfügt. Die Errichtung eines Baugerüstes vor Ort zur Veranschaulichung des Gebäudevolumens und andere visuelle Darstellungen wurden zwar vom Vorhabenträger in Erwägung gezogen, jedoch nicht umgesetzt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Verwaltung oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.
Die Aufstellung und die Aufhebung eines Bebauungsplans unterliegen dem gleichen Verfahren. Daher wird ein reines Aufhebungsverfahren nur durchgeführt, wenn gewährleistet ist, dass sich Bauvorhaben im Planbereich zukünftig nach § 34 BauGB einfügen, ohne die vorhandene städtebauliche Ordnung zu stören. Nach Aufhebung des rechtsverbindlichen BP Nr. 51/1 wäre ein Vorhaben wie die Marktgalerie nicht mehr steuerbar. Gleichzeitig sieht die Stadtplanung die Chance, durch den Bau der Marktgalerie Zielvorgaben aus der Rahmenplanung Bensberg umzusetzen, beispielsweise die direkte Verbindung von Schloßstraße und Markt. Daher ist es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Bensberger Zentrums erforderlich, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- überlagert mit seiner Rechtskraft die Festsetzung des BP Nr. 51/1 und setzt sie damit außer Kraft.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- lässt technische Aufbauten nur in konkret festgesetzten Bereichen bis zu einer maximalen Höhe von 181,0 m ü. NHN zu. Aus

Gründen des Emissionsschutzes und der Gestaltung sind diese Bereiche weiterhin einzuhausen.
Bei dem Vorschlag einen von der Steinstraße aus Fußgängertunnel bis unter die Schloßstraße zu bauen und mittels Rolltreppen und Aufzügen den potentiellen Käufern die Wege zwischen den unterschiedlichen Topographieebenen bequemer zu machen, handelt es sich um einen eigenes städtebauliches Projekt des Einwenders. Es ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und allein wegen der Kosten, der Eigentums- und geologischen Verhältnisse nicht realisierbar.
Nach dem Bau der Marktgalerie wird das unmittelbare städtische Umfeld neu gestaltet. ein Auftrag zur Planung wurde bereits an der Büro Schaller, Köln erteilt. Im städtebaulichen Vertrag werden die durch die Marktgalerie entstehenden Folgekosten geregelt. Die weitere Finanzierung dieser Maßnahmen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
Für einen Ankauf des Grundstückes Marktgalerie gibt es keinen Anlass, da die Eigentümerin selbst tätig ist. Die finanzielle Lage der Stadt lässt darüber hinaus einen Ankauf des Grundstückes Marktgalerie nicht zu.
Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans sind ausschließlich materielle Ziele für die Bodennutzung. Der Festsetzungskatalog eines Bebauungsplans ist im § 9 BauGB abschließend geregelt, verkehrsregelnde Maßnahmen und Maßnahmen zur Steuerung des Handels gehören nicht dazu.
Für die Marktgalerie wird die Gestaltung seiner Werbeflächen im städtebaulichen Vertrag geregelt.
Für die Zurückstellung von Bauvorhaben ist rechtlich der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan erforderlich.
Die Marktgalerie fügt sich am Markt nach Wegfall des 5. OG mit ihrer Höhe zwischen dem Wohnriegel Kadettenstraße und Goethehaus ein. Hiermit wird der Markt wieder in Richtung Westen gefasst.
Die Errichtung eines Baugerüstes vor Ort zur Veranschaulichung des Gebäudevolumens und andere visuelle Darstellungen wurden zwar vom alten Vorhabenträger in Erwägung gezogen, jedoch nicht umgesetzt. Auch dem neuen Vorhabenträger wurde von Seiten der Stadt nahe gelegt, sein Vorhaben der Öffentlichkeit verständlich zu präsentieren. Er tut dies in sehr anschaulichen Präsentationen.
Weiterhin legt er dem jeweiligen Entwicklungsstand entsprechend Pläne vor. Maßstäbliche Grundrissskizzen und Höhenschnitte über alle Geschosse nebst Ansichten sind Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.
Die Dachflächen der Marktgalerie werden im Bereich einer geplanten Gastronomie mit Außenflächen zugänglich sein.

B 13 mit Mail vom 20.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da
- sie zu wuchtig und zu hoch ist.
- der Marktplatz wegfällt.
- sie den Marktplatz und den unteren Stadtteil trennt.
- die Schloßstraße durch sie eingeengt wird und zukünftig als Schlucht wirkt.
- da sie 2 Stockwerke höher als der Wintergarten die Aussicht auf das Schloss nimmt.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1.OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Zu keinem Zeitpunkt sah der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- die Wegnahme des Marktplatzes vor. In der aktuellen Planung wird er auch nicht mehr als Wendefläche für den Anlieferverkehr benutzt.
Allein die topographischen Verhältnisse von Bensberg teilen den Markt und den unteren Stadtteil klar voneinander. Historisch gab es zwischen den beiden auch vor der Sanierung Bensbergs in den 70er Jahren eine Trennung, die lediglich mit kleinen Treppen und Hohlwegen überwunden wurde und letztlich hat auch die Sanierung der 70er Jahre mit ihren verwinkelten, unübersichtlichen Wegeverbindungen keine Verbindung zwischen Markt und dem unteren Stadtteil geschaffen. Die Marktgalerie kann schwerlich etwas zerreißen, was nie verbunden war.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich, weg von einer Aneinanderreihung zahlreicher kleiner Aufweitungen hin zu einem deutlich begrenzten Straßenraum und einem zentralen Platz. Mit einer Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung handelt es sich jedoch um einen ganz normalen Straßenraum, vergleichbar dem der oberen Schloßstraße. Der Verlust an öffentlichem Raum am kleinen Brunnenplätzchen wird durch eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird eine Größe von ca. 900m² haben.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Bodendenkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentliche Überarbei-

tung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 14 mit Mail vom 20.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da
- sie das Stadtbild von Bensberg zerstört.
- die Schloßstraße durch sie eingeengt wird und zukünftig als Schlucht wirkt.
- da sie 2 Stockwerke höher als der Wintergarten ist.
- der Marktplatz wegfällt.
- sie den Marktplatz und den unteren Stadtteil trennt.
- die Sicht auf das Schloss und vom Schloss nimmt.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1.OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Das Stadtbild von Bensberg stellt sich je nach Standort sehr unterschiedlich dar. Da aus dem Schreiben des Einwenders nicht erkennbar ist, welchen Standort er für seine Feststellung gewählt hat, kann lediglich eine allgemeine Abwägung in diesem Punkt erfolgen. Die gewachsene Struktur des Bensberger Zentrum ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neuen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende historische Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinander entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher, bis zu 6-geschossigen Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht ver-

wehrt werden, sich in Gebäudehöhe und -masse eben dieser Bebauung anzupassen. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute aus dem vorhandenen Bebauungsplan das Recht für ein weiteres Geschoss auf dem ehemaligen Loewen-Center besteht. Nach der 1. Öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf zur Marktgalerie erneut in wesentlichen Bereichen überarbeitet. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Die weiterhin sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines Einkaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße.
Der Bebauungsplan setzt für den Wintergarten des Goethehauses eine maximale Höhe von 181 m ü. NHN und für die Marktgalerie in diesem Bereiche eine maximale Höhe von 175,5 m ü. NHN fest.
Zu keinem Zeitpunkt sah der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- die Wegnahme des Marktplatzes vor. In der aktuellen Planung wird er auch nicht mehr als Wendefläche für den Anlieferverkehr benutzt.
Allein die topographischen Verhältnisse von Bensberg teilen den Markt und den unteren Stadtteil klar voneinander. Historisch gab es zwischen den beiden auch vor der Sanierung Bensbergs in den 70er Jahren eine Trennung, die lediglich mit kleinen Treppen und Hohlwegen überwunden wurde und letztlich hat auch die Sanierung der 70er Jahre mit ihren verwinkelten, unübersichtlichen Wegeverbindungen keine Verbindung zwischen Markt und dem unteren Stadtteil geschaffen. Die Marktgalerie kann schwerlich etwas zerreißen, was nie verbunden war.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Bodendenkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt, sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt, von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentliche Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren

lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 15 mit Mail vom 21.01.13

Kurzfassung:

Es wird angeregt,
- den vorhandene BP nicht zu ändern, da damit Raum für eine gestalterische und bauliche Neuordnung des Bensberger Zentrums im Sinne einer integrierenden Stadtplanung offen gehalten würde.

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da
- sie den stadtplanerischen Ansatz des FB Stadtplanung zur Neuordnung des Bensberger Zentrums zerstört, bei dem der öffnende und verbindende Aspekt der „Unter-“ und „Oberstadt“ (Schloßstraße und Markt) im Mittelpunkt steht.
- die Planung nicht auf eine langfristig tragfähige Perspektive angelegt, sondern auf einen möglichst schnellfristig realisierbar kapitalrenditären Effekt.
- eine Änderung des B-Plans den Baugrund des Investors zu einem renditeträchtigen Spekulationsobjekt macht.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1.OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Das Vorhaben Marktgalerie wird 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 dem des Loewen-Centers. Zielführend kann in einer solchen Situation nur der gemeinsame Weg mit einem Vorhabenträger sein. Auch gibt es fachlich keinen Grund anzunehmen, dass eine Passage des geplanten Typs nicht funktioniert. Da die Eigentümer das alleinige wirtschaftliche Risiko für ihre Immobilie tragen, muss ihnen auch ein Gestaltungsspielraum zugestanden werden. Sowohl der Vorhabenträger als auch sein Architekt haben langjährige Erfahrung

mit Planung, Bau und Betrieb von Einkaufscentern. Daher ist auch ist nicht erkennbar, warum die Fertigstellung der Marktgalerie nicht gesichert sein soll.
In der Regel schafft jeder Bebauungsplan neue Baurechte und wertet damit die Grundstücke seiner Eigentümer auf. Da dies in einem öffentlichen Verfahren geschieht, ist dagegen auch nichts einzuwenden. Für die Marktgalerie liegen jedoch bereits heute über das vorhandene Loewen-Center hinausgehende Baurechte aus den rechtkräftigen BP Nr. 51/1 vor. Hier werden also Baurechte lediglich an eine heute notwendige und übliche Größe eines Einkaufscenters angepasst, um dessen Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

B 16 zu Protokoll am 22.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da
- die Planung mit 10.000 m² Verkaufsfläche überdimensioniert ist.
- die Warenanlieferung unbefriedigend gelöst ist.
- sie den Blick auf das Rathaus, den Markt und das Schloss verbaut.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1.OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Dieses weist keine nachteiligen Auswirkungen der Marktgalerie auf andere zentrale Versorgungsbereiche nach. Die Größe der Einkaufspassage ist mit einer Verkaufsfläche von 4.300 m² der Größe Bensbergs angemessen. Auch gibt es fachlich keinen Grund anzunehmen, dass eine Passage des geplanten Typs nicht funktioniert. Der Verwaltung ist jedoch kein Einkaufszentrum mit entlang von Treppen gestaffelten Verkaufsflächen wegführend vom eigentlichen Handelszentrum bekannt, das funktioniert. Da die Eigentümer das wirtschaftliche Risiko für ihre Immobilie tragen, muss ihnen auch ein Gestaltungsspielraum zugestanden werden.
Die Warenanlieferung erfolgt weiterhin vom Markt, ist jedoch im Gebäude weiter nach Norden gerückt. Durch die Zurücknahme der Gebäudeflucht am Markt kann nunmehr

auf eigenem Grundstück gewendet werden. Der Markt wird demzufolge nicht mehr als Rangierfläche genutzt.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus

der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Bodendenkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt, sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt, von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentliche Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 17 mit Schreiben vom 15.01.13

Kurzfassung:

Grundsätzlich besteht Konsens darüber, dass im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers städtebaulich etwas geschehen muss.
Bedenken gegen den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-, da

- die geplante Treppe keine großzügige Verbindung zwischen Markt und Schloßstraße ist und keine Sichtverbindung herstellt.
- das Planungsziel „Einfügen der geplanten Marktgalerie in den Bestand“ aus der Begründung zur Offenlage gestrichen wurde.
- dem Planungsvorgang an der notwendigen Ergebnisoffenheit fehlt.
- in der aktuellen Planung am Markt und in der Schloßstraße die im gültigen Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschritten wird.
- das Planungsziel „Umgestaltung des Marktes an der Engelbertstraße“ in der Begründung zur Offenlage fehlt.
- der Markt zukünftig als Wendefläche für die LKW-Anlieferung der Marktgalerie dienen wird und damit seine Nutzung als städtischer Platz dauerhaft erledigt.
- die rückwärtsfahrenden LKW´s die Engelbertstraße kreuzen und hier Autofahrer, Fahrradfahrer und Fußgänger gefährden.

- das Lärmgutachten die Rangiervorgänge der LKWs auf dem Markt vernachlässigt.
- der für den Malerwinkel geltende denkmalrechtliche Abwehranspruch nicht berücksichtigt wurde.
- das erstellte Verkehrsgutachten in jeder Hinsicht unbrauchbar und somit als Grundlage für die Abwägung ungeeignet ist.

Es bestehen Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie und dessen Anlieferung, da es

- maßstabslos und rücksichtslos ist.
- ihre Höhe, die der angrenzenden Riegelbebauung deutlich und die des Goethehauses um 4m ohne Technikaufbauten übertrifft.
- das Umfeld des Hotels Malerwinkel zerstört.
- der LKW-Rangierverkehr unmittelbar am Hotelgebäude Malerwinkel eine unzumutbare Lärmbelästigung für dieses darstellt.
- die Hotelnutzung Malerwinkel durch sie existenziell gefährdet wird.
- keine belastbare Angaben zu seiner Realisierbarkeit vorliegen und daher eine Bauruine befürchtet wird.

Es wird empfohlen,

- die ursprünglich bestehende Verbindung zwischen Unter- und Oberstadt wieder herzustellen.
- für die Marktgalerie Bauvolumen zu vermeiden, dass über das sich anschließende hinausgeht.
- durch den Vorhabenträger mittels eines Gerüsts die Außenkanten der Marktgalerie zu Visualisieren.
- inne zu halten und mit der Planung zur Marktgalerie bei null zu beginnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- das Hotel Malerwinkel zum Markt hin Gästezimmer hat und nicht beabsichtigt seinen Hof baulich zu schließen.

Aus dem **Schreiben vom 17.10.12**

Es bestehen Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie, da

- sich das Vorhaben nicht in den Bestand einfügt.
- das Bauvolumen überdimensioniert ist.
- die geplante Treppe, weder in ihrer Breite noch in ihrer Lage, ihrer Funktion als Verbindungselement zwischen Ober- und Unterstadt gerecht wird.
- die geplante Anlieferung einen erheblichen Teil des Marktes dauerhaft in Anspruch nimmt und damit andere Nutzungen ausschließt.
- das Umfeld des Hotels Malerwinkel durch Garagenzufahrt, Anlieferung und Präsentation der Rückseite durch die Marktgalerie zerstört wird.
- der morgendliche Rangierverkehr zu einer erheblichen Lärmbelästigung für die vorhandene Hotelnutzung führt und damit ihre Existenz gefährdet.
- der Umgebungsschutz vorhandener Baudenkmäler nicht gewährleistet ist.

Die Bedenken werden durch zahlreiche Pläne untermauert.

Es wird angeregt,

- eine wahrnehmbare Verbindung von Unter- und Oberstadt wieder herzustellen.
- das geplante Bauvolumen auf den Bestand zu beschränken.
- in Bezug auf die Gebäudehöhe zwischen dem Goethehaus und der Riegelbebauung an der Engelbertstraße zu vermitteln (im Plan gekennzeichnet).
- in Bezug auf die Gebäudefront zwischen dem Goethehaus und der Riegelbebauung an der Engelbertstraße zu vermitteln (im Plan gekennzeichnet).
- die Marktgalerie mit Geschäftsnutzungen zum Markt hin zu öffnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass

– die gezeigten Ansichten der Marktgalerie inkonsistent sind.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1.OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt. Im Weiteren wurde die 7. Variante zur Anlieferung der Marktgalerie vom Markt vorgelegt. Sie ist im Gebäude weiter nach Norden gerückt und hält damit in etwa gleichen Abstand zu den vorhandenen Hotels. Durch die Zurücknahme der Gebäudeflucht am Markt kann nunmehr auf eigenem Grundstück gewendet werden. Der Markt wird demzufolge nicht mehr als Rangierfläche genutzt. Der Rangiervorgang wird zum Markt hin durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt.
Allein die topographischen Verhältnisse von Bensberg teilen die „Unter- und Oberstadt“ klar voneinander. Entgegen der Annahme der Einwender gab es zusätzlich auch in der Historie eine bauliche Trennung zwischen den beiden. Vor der Sanierung Bensbergs in den 70er Jahren wurde der Höhenunterschied für Fußgänger lediglich mit kleinen Treppen und Hohlwegen zwischen mehrgeschossigen Gebäuden überwunden. Auch die Sanierung der 70er Jahre hat mit ihren verwinkelten, unübersichtlichen Wegeverbindungen keine klare Fußverbindung zwischen Markt und dem unteren Stadtteil geschaffen. Mit der Marktgalerie wird das Ziel der Rahmenplanung Bensberg umgesetzt, eine großzügige direkte Wegeführung mit Sichtbeziehung zwischen den unterschiedlichen topographischen Ebenen zu schaffen. Die geplante Treppe ist mit an ihrer engsten Stelle ca. 4 m für Bensberg angemessen. Wenn die Einwender die alte Wipperfürther Straße als historisches Beispiel für eine großzügige Verbindung einbringen, so verkennen sie, das diese dem Verkehr gewidmet war und mit zunehmendem Verkehr parallel eine schmale Fußwegrampe erhielt.
Die gewachsene Struktur des Bensberger Zentrums ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neuen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende historische Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinander entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher bis zu 6-geschossiger Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und -masse eben dieser Bebauung anzupassen, insbesondere da sein Gebäude vorrangig in der Schloßstraße seine Wirkung entfaltet. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute im Bereich des ehemaligen Loewen-Center aus dem vorhandenen Bebauungsplan Nr. 51/1 ein Baurecht von bis zu 4 Geschossen besteht. In eine sachgerechte Abwägung sind regelmäßig auch die Eigentümerbelange einzustellen. Mit den bereits geschilderten Änderungen an der Marktgalerie haben sich die optisch sichtbaren Baumassen noch einmal deutlich verringert. Die Marktgalerie fügt sich mit ihrer Höhe sowohl am Markt als auch in der Schloßstraße in den Bestand ein. Die in der Fläche sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines funktionierenden Ein-

kaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden. Hier lediglich deshalb kein Verfahren für einen Vorhaben und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt, da sein Vorhaben als Chance gesehen wird, einen größeren Teil der Bensberger Innenstadt städtebaulich neu zu gestalten. Nachdem der Vorhabenträger mehrere Varianten für die Marktgalerie der Öffentlichkeit vorgestellt hat, ist nicht nachvollziehbar, warum es dem Verfahren an Ergebnisoffenheit fehlt. Allein für die Anlieferung wurden 7 Varianten geprüft.
Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der westlich der Straße Markt liegende Teil 1 wird mit der Marktgalerie zurzeit weitergeführt. Der östliche Teil 2 mit dem Markt wird nachgezogen, sobald die Planungen dort konkret sind. Dem entsprechend fehlt das Planungsziel „Umgestaltung des Marktes“ in der Begründung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-.
Für den Markt gibt es weder eine Denkmalbereichssatzung noch einen Denkmal-Ensembleschutz. Der Abwehranspruch des Baudenkmals Malerwinkel reicht nicht bis in den Bereich des ehemaligen Loewen-Centers, da zwischen den beiden Objekten nicht geschützte Gebäude liegen.
Gem. § 2 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind „die Belange, die für die Abwägung erforderlich sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten“. Wie und in welcher Tiefe dies zu geschehen hat, bestimmt das BauGB nicht weiter. Es liegt vielmehr im Ermessen der Gemeinde und hängt von der konkreten Planungssituation ab. In den Fällen, in denen die Einschätzung der planbedingten Folgen fachliche Spezialkenntnisse erfordert, beauftragt sie in der Regel Fachgutachten. Aber auch bei diesen bleibt offen, wie Methodik und Ermittlungstiefe auszusehen haben. Verbindliche Beurteilungsmaßstäbe oder Orientierungshilfen ergeben sich lediglich dort, wo sie normativ vorgegeben sind, z.B. beim Lärmschutz. Dies ist jedoch nicht bei Verkehrsprognosen der Fall. Hier gilt der Maßstab der fachlichen Vernunft. Fachgutachten bleiben in allen Fällen Abwägungsmaterial. Die planende Gemeinde trifft in einem Bebauungsplan eigenverantwortliche Rechtsentscheidungen. Das vorliegende Verkehrsgutachten wurde erstellt, um die durch die Planung Marktgalerie verursachten Mehrverkehre zu ermitteln und um die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten Markt / Kadettenstraße und Kadettenstraße / Wipperfürther Straße zu prüfen. Weitere im Plangebiet entstehende Verkehre sind vernachlässigbar, da sie nicht über eine Entwicklung im Fall der Anwendung des § 34 BauGB hinausgehen können und daher auch ohne Gutachten abschätzbar sind. In Bezug auf seine zweite Aufgabe prognostiziert das Gutachten, dass nach Inbetriebnahme der Marktgalerie für den Knotenpunkt Kadettenstraße / Wipperfürther Straße eine Gesamtqualität von C (gut) und für den Knotenpunkt Markt / Kadettenstraße von B (befriedigend) vorliegt. Mit diesem Ergebnis sind zuerst einmal keine zusätzlichen Maßnahmen an den Knoten erforderlich. Somit ist der Aufgabe eines Gutachtens im Bebauungsplanverfahren Genüge getan. Gleichwohl hat sich die Stadt nach Beratung mit den für Verkehr zuständigen Fachbehörden entschieden, den Knotenpunkt Markt / Kadettenstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit zu ertüchtigen. Zur Ertüchtigung des Knotenpunktes schlägt der Gutachter mehrere Varianten vor. Seine Aufgabe bestand lediglich darin Varianten zu prüfen. Für die Ergebnisoffenheit der Bewertung des Gutachtens spricht nicht zuletzt die Tatsache, dass nach Diskussion mit der Straßenverkehrs- und Kreispolizeibehörde eine weitere Variante geprüft wurde, die zur 2. Offenlage vorgestellt wird. Die Variante „koordinierte Signalisierung“ wird von der Stadt und den zuständigen

Fachbehörden favorisiert.
Entsprechend den Festsetzungen des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- sind technische Aufbauten für die Marktgalerie nur in konkret festgelegten Bereichen, bis zu maximal 181,0 m ü. NHN und eingehaust zulässig. Diese Festsetzungen wurden aus Gründen des Immissionsschutzes und der Gestaltung getroffen.
Das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- befindet sich im Zentrum von Bensberg mit einer Kerngebiets- bis Mischgebietsnutzung (FNP, BP und faktisch). Neben Hotelnutzungen sind in solchen Bereichen Einkaufszentren nicht nur zulässig, sondern werden von Seiten der Landesplanung dort sogar gewünscht. Auch bestand mit dem ehemaligen Loewen-Center an gleicher Stelle bereits eine vergleichbare Nutzung. Daher mussten die Einwender davon ausgehen, dass eine vergleichbare Nutzung nach dessen Schließung an gleicher Stelle entstehen würde. Es ist nicht erkennbar, worin die existenzielle Gefährdung des Hotels Malerwinkel bestehen sollte.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- und die Marktgalerie verbessern die Situation am Markt deutlich und sind eine gute Basis für den folgenden BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg Teil 2-. So wird der Markt wieder nach Westen gefasst und durch Gastronomie und Wohnnutzungen belebt. Auch die Anlieferung stellt gegenüber der des ehemaligen Loewen-Center eine deutliche Verbesserung dar, da sie im Gebäude stattfindet und gegen den Markt durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt ist. Auch darf nicht unberücksichtigt bleiben, dass der Markt heute lediglich als Parkplatz dient.
Die Größe der Marktgalerie ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.300 m² der Größe Bensbergs angemessen. Der Vorhabenträger und sein Architekt haben langjährige Erfahrung mit der Entwicklung und dem Bau von Einkaufszentren. Auch gibt es fachlich keinen Grund anzunehmen, dass eine Passage des geplanten Typs nicht funktioniert.

B 18 mit Schreiben vom 22.01.13
ergänzt die Unterschriftenaktion vom 29.10.12 mit 251 Unterschriften

---

Kurzfassung:

wie B 3

zusätzlich aus dem **Schreiben vom 22.01.13**
Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da sie
- ein Klotz ist, der das Stadtbild verschandelt.
- das Postkartenpanorama verstellt.
- zu hoch ist.

Es wird angeregt,
- die alte Bausubstanz Loewen-Center zu erhalten.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch

verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1.OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Die Einwender benutzen den Begriff gewachsene Struktur ausschließlich im Zusammenhang mit den Baumassen. Diese stellen sich jedoch in der Schloßstraße und am Markt / Schloßgraben sehr unterschiedlich dar. Die gewachsene Struktur des Bensberger Zentrums ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neuen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende historische Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinander entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher, bis zu 6-geschossiger Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und -masse eben dieser Bebauung anzupassen. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute aus dem vorhandenen Bebauungsplan das Recht für ein weiteres Geschoss auf dem ehemaligen Loewen-Center besteht. Nach der 1. Öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf zur Marktgalerie erneut in wesentlichen Bereichen überarbeitet. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Die weiterhin sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines Einkaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen.
Historische Bedeutung hat der Weitblick von Bensberg nach Westen in die Kölner Bucht lediglich vom Schloss und hier auch öffentlich zugänglich. Da der Markt nach Westen vor der Sanierung Bensbergs von einer 3-geschossigen Bebauung begrenzt wurde, entstand an dieser Stelle erst ein Fernblick auf dem Dach des Loewen-Center und damit immer auf privaten Flächen. Durch die Errichtung eines Restaurants mit Dachterrasse im 4.OG wird zukünftig der Weitblick in Richtung Westen sogar verbessert.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone, als auch eine Durchfahrbarkeit denkbar. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m. Der Verlust an öffentlichem Raum in der Breite wird durch eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird mit einer Größe von ca. 900 m² Raum für zahlreiche Aktivitäten bieten. Durch die direkte Treppenverbindung kann dabei sogar der Markt einbezogen werden. Die Treppe hat an ihrer engsten Stelle am Markt eine lichten Breite von 4,0 m und weitet sich zur Naturbühne hin auf 5,50 m auf. Mit weiterhin großzügigen Absätzen kann sie keinesfalls als Nottreppe angesehen werden. Nach Bau der Marktgalerie werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren alle sie umgebenden öffentlichen Flächen neu gestaltet werden müssen. Der Bebauungsplan sichert lediglich die hierfür erforderlichen Flächen. Für die Planung der öffentlichen Flächen wurde das Büro Schaller, Köln bereits beauftragt.
Die Ansiedlung eines Vollsortimenters am Standort des Loewen-Centers war ausdrücklicher Wunsch des Bensberger Handels. Dieser verspricht sich von einem solchen Ankermieter eine Belebung des zentralen Versorgungsbereiches. Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genuss-

mittel, Bekleidung und Schuhe/Lederwaren wird laut Gutachter die Umsatzumverteilung unter zehn Prozent liegen. Dies wird allgemein von der Rechtsprechung als ökonomisch tragfähig und damit als unproblematisch angesehen.
Der Markt dient bereits heute als Parkplatz ausschließlich dem Verkehr. Gleichwohl wird er nach Überarbeitung der Marktgalerie nach der 1. öffentlichen Auslegung nicht mehr als Rangierfläche genutzt. Vielmehr wird durch ein Zurücksetzen des Gebäudekörpers um ca. 6,5 m von der Straßenfront ein Rangiervorgang für die Anlieferfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück möglich.
Für den Pavillon des Goethehauses verbessert der überarbeitete Entwurf der Marktgalerie die vorhandene Situation deutlich, da der vergrößerte Platz (Naturbühne) erstmalig den Blick vom Goethehaus in die Schloßstraße ermöglicht. Nachdem auf das 5. OG ganz verzichtet und zusätzlich das 4. OG gegenüber dem Goethehaus deutlich zurückversetzt wurde, liegt der Pavillon nunmehr 1,5 m höher als die hier wirksame maximale Höhe der Marktgalerie. Auch wird durch das Zurücksetzen des Gebäudekörpers am Markt der heute durch die technischen Aufbauten des Loewen-Centers verstellte Blick auf das Rathaus frei.
Durch das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wird es zukünftig mehrere Verbindungswege zwischen Schloßstraße und Markt/Engelbertstraße geben, zum einen sind dies unabhängig von der Marktgalerie die bereits bestehende Treppe über die Immobilie Schloßstraße 63 und zum anderen die geplante Treppe zwischen Naturbühne und Markt. Der nach der 1. öffentlichen Auslegung überarbeitete Entwurf der Marktgalerie sieht zusätzlich ein Geflecht von barrierefreien Verbindungen vor. Vergleichbar mit der über das Loewen-Center vorhandenen, wird es eine Verbindung aus der Schloßstraße über die Naturbühne durch die nunmehr geplante Passage im 1. OG über die Immobilie Schloßstraße 63 entlang des Wohngebäuderiegels bis zur Engelbertstraße geben. Innerhalb der Passage ist weiterhin über eine Rolltreppe eine Verbindung ins Erdgeschoss (EG) und dort auf die Schloßstraße vorgesehen. Der ursprünglich in der südlichen Gebäudeecke geplante öffentlich zugängliche Aufzug ist ins Gebäudeinnere gerückt. Man erreicht ihn durch die Verkaufspassage im EG über ihn werden neben den Verkaufsetagen und Parkdecks auch das im 4. OG geplante Restaurant erreicht. Der weiterhin aber auch mögliche direkte Zugang zum Markt hat sich mit der neuen Lage deutlich verkürzt, was diese barrierefreie Verbindung deutlich attraktiver macht. Einzelheiten zur Zugänglichkeit werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
Die Neuplanung sieht aus Gründen des Emissionsschutzes geschlossene Parketagen vor. Weiterhin wird die Haustechnik auf eine im Bebauungsplan festgesetzte Stelle konzentriert und eingehaust. Der Andienungsbereich wird zusätzlich mit einer Lärmschutzwand abgeschirmt. Damit dürfte sich die Belastung des Umfeldes durch von der Marktgalerie ausgehende Emissionen, in zumutbaren Grenzen halten.
Der Markt wird zukünftig nach Westen durch einen im Mittel ca. 8,0 m hohen Gebäudekörper begrenzt. Er fügt sich damit nicht nur in die vorhandene Bebauung ein, sondern wird für den Markt überhaupt erst raumwirksam. Durch die geplanten Wohnnutzungen und Gastronomie wird der Markt zusätzlich belebt.
Der vorhandene BP Nr. 51/1 wird durch den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- überlagert. Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplans treten die Festsetzungen des alten Plans außer Kraft.
Die Fahrzeugerschließung der Marktgalerie baut auf das sinnvolle Erschließungskonzept des Bensberger Zentrums der 70er Jahre auf. Dieses sah vor, die Schloßstraße als eigentliche Geschäftsstraße weitestgehend vom Fahrverkehr freizuhalten. Zur Trennung der Nutzungsarten wurden dem entsprechend auch die Parkplätze um das Geschäftszentrum herum angelegt. Es gibt keinen Anlass, dieses gut funktionierende Konzept für die

Marktgalerie zu durchbrechen. 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. Da in der Schloßstraße wesentlich mehr Wohnnutzungen sind, würde zudem das Immissionsproblem nur verlagert und wesentlich mehr Bürger treffen.
Der Bebauungsplan ist nicht das richtige Instrument, um die Ansiedlung von Handelsnutzungen zu steuern. Mit der Ausweisung eines Kerngebietes entlang der Schloßstraße sind alle Handelsnutzungen möglich.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Bodendenkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt, von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentliche Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.
Ohne Zweifel gibt es viele Möglichkeiten Planung bürgergerecht zu präsentieren, jedoch darf nicht aus den Augen verloren werden, dass hier in erster Linie ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Planungsrecht durchgeführt wird. Das mit der Marktgalerie bereits im Verfahren ein konkretes Vorhaben vorgestellt wird, bietet der Öffentlichkeit überhaupt erst die rechtliche Möglichkeit, sich zu Einzelheiten dieses Vorhabens zu äußern. Vergleichbare Mitwirkungsmöglichkeiten bieten private Bauvorhaben in sonstiger Innerortslage nicht. Da sich die Verwaltung jedoch der Bedeutung des Bebauungsplans für die Bensberger bewusst war, hat sie zur Veranschaulichung der Pläne auf Mittel zurückgegriffen, die über das übliche Maß in einem Bebauungsplanverfahren hinausgehen. So wurde ein Modell der Innenstadt von Bensberg erstellt, in das der Vorhabenträger seinen jeweiligen Planungstand als Einsatzmodell einfügt. Die Errichtung eines Baugerüstes vor Ort zur Veranschaulichung des Gebäudevolumens und andere visuelle Darstellungen wurden zwar vom Vorhabenträger in Erwägung gezogen, jedoch nicht umgesetzt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger.

Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.
Der Fernblick in die Kölner Bucht, wie er sich auf dem ehemaligen Loewen-Center ergibt, ist ein in Bensberg nicht einzigartiges Kapital. Er kann an zahlreichen weiteren Stellen genossen werden und resultiert aus der besonderen topographischen Lage von Bensberg. Historische Bedeutung hat der Fernblick von Bensberg nach Westen vom nahe gelegenen Schloss und ist hier auch öffentlich zugänglich. Da der Markt nach Westen vor der Sanierung Bensberg von einer 3-geschossigen Bebauung begrenzt wurde, entstand an dieser Stelle erst ein Fernblick auf dem Dach des Loewen-Center und damit schon immer auf privaten Flächen. Durch die Errichtung eines Restaurants mit Dachterrasse im 4.OG der Marktgalerie wird zukünftig der Fernblick sogar verbessert werden, jedoch auf privatem Eigentum.
Die Entscheidung darüber, ob das vorhandene Gebäude saniert oder abgerissen und durch ein neues ersetzt wird, obliegt allein der Eigentümerin. Im vorliegenden Fall entspricht die Bausubstanz nicht mehr den heutigen Ansprüchen an ein Einkaufszentrum.

B 19 mit Mail vom 22.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da sie
- die Schloßstraße schlauchartig verengt.
- am Markt zu hoch ist.

Es wird angeregt,
- der Planung mehr Zeit zu lassen.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone, als auch eine Durchfahrbarkeit denkbar. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m. Der Verlust an öffentlichem Raum in der Breite wird durch eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird mit einer Größe von

ca. 900m² Raum für zahlreiche Aktivitäten bieten. Durch die direkte Treppenverbindung kann dabei sogar der Markt einbezogen werden. Die Treppe hat an ihrer engsten Stelle am Markt eine lichte Breite von 4,0 m und weitet sich zur Naturbühne hin auf 5,50 m auf. Mit weiterhin großzügigen Absätzen kann sie keinesfalls als Nottreppe angesehen werden. Nach dem Bau der Marktgalerie werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren alle sie umgebenden öffentlichen Flächen neu gestaltet werden müssen. Der Bebauungsplan sichert lediglich die hierfür erforderlichen Flächen. Für die Planung der öffentlichen Flächen wurde das Büro Schaller, Köln bereits beauftrag.
Der neue Vorhabenträger hat die Zeit seit der 1. Offenlage genutzt und seine Planung gründlich überarbeitet. Hierbei ist er weitestgehend auf die Anregungen von Bürgern und Träger öffentlicher Belange eingegangen.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 20 mit Mail vom 22.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da sie
- die Schloßstraße schlauchartig verengt.
- die Sicht auf das Rathaus versperrt.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich, weg von einer Aneinanderreihung zahlreicher kleiner Aufweitungen hin zu einem deutlich begrenzten Straßenraum und einem zentralen Platz. Mit einer Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung handelt es sich jedoch um einen ganz normalen Straßenraum, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Der Verlust an öffentlichem Raum am kleinen Brunnenplätzchen wird durch eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird eine Größe von ca. 900m² haben.

Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Bodendenkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt, sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt, von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentliche Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 21 mit Schreiben vom 19.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da sie
- zu hoch, zu breit und zu tief ist.
- die Kanalisation überfordert.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man

durch eine Passage im 1.OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Das verbleibende Bauvolumen ist für ein funktionierendes Einkaufszentrum notwendig. Die Marktgalerie fügt sich sowohl in der Schloßstraße als auch am Markt zwischen die vorhandenen Gebäude ein.
Die Flächen der Marktgalerie sind bereits in die Kapazitäten des vorhandenen Kanalnetzes eingerechnet, da die Marktgalerie im Innenstadtbereich liegt und das ehemalige Loewen-Center ersetzt.

B 22 zu Protokoll am 22.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da sie
- ein hässlicher Klotz ist,
- deren Auswirkungen auf lange Sicht nicht zu reparieren ist.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Das Vorhaben Marktgalerie wird von der Stadtverwaltung als Chance für eine Neugestaltung wesentlicher Teile des Bensberger Zentrums angesehen. So wird das Ziel aus der Rahmenplanung Bensberg, eine Verbindung der unterschiedlichen Topographieebenen Schloßstraße/Markt überhaupt erst mit dem Abriss des ehemaligen Loewen-Centers und durch Grundstückstausch mit der Eigentümerin möglich. Die Größe der Einkaufspassage ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.300 m² der Größe Bensbergs angemessen. Auch gibt es fachlich keinen Grund anzunehmen, dass eine Passage des geplanten Typs nicht funktioniert. Der Verwaltung ist jedoch kein Einkaufszentrum mit entlang von Treppen gestaffelten Verkaufsflächen wegführend vom eigentlichen Handelszentrum bekannt, das funktioniert. Da die Eigentümer das alleinige wirtschaftliche Risiko für ihre Immobilie tragen, muss ihnen auch ein Gestaltungsspielraum zugestanden werden. Sowohl der Vorhabenträger als auch sein Architekt haben langjährige Erfahrung

mit Planung, Bau und Betrieb von Einkaufscentern daher ist auch ist nicht erkennbar warum die Fertigstellung der Marktgalerie nicht gesichert ist.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren

lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 23 mit Mail vom 22.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da sie
- überdimensioniert ist.
- keine Übergänge zu den bestehenden Bausubstanzen schafft.
- die Fußgängerzone verschmälert und diese daher einen geringeren Lichteinfall hat.

Es wird angeregt,
- den städtischen Grundstücksverkauf zu verweigern.
- den jetzigen Bebauungsplan beizubehalten.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG. der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Das verbleibende Bauvolumen ist für ein funktionierendes Einkaufszentrum notwendig. Die Marktgalerie fügt sich sowohl in der Schloßstraße als auch am Markt zwischen die vorhandenen Gebäude ein.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone, als auch eine Durchfahrbarkeit denkbar. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m. Der Verlust an öffentlichem Raum in der Breite wird durch eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird mit einer Größe von ca. 900m² Raum für zahlreiche Aktivitäten bieten. Mit der Marktgalerie wird sich an den Lichtverhältnissen in der Schloßstraße nichts verändern, da sie mit ihrem Verlauf von Süd/Osten nach Nord/Westen in erster Linie von der Bebauung der gegenüberliegenden Seite verschattet wird.
Das Vorhaben Marktgalerie wird als Chance für eine Neugestaltung wesentlicher Teile des Bensberger Zentrums angesehen. So wird die Verbindung der unterschiedlichen To-

pographieebenen Schloßstraße/Markt überhaupt erst mit dem Abriss des ehemaligen Loewen-Centers und durch Grundstückstausch mit der Eigentümerin möglich. Zielführend kann in einer solchen Situation nur der gemeinsame Weg mit einem Vorhabenträger sein.
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51/1 sieht für die Marktgalerie weitere Baurechte bis zu 4 Geschossen vor. Auch kann nach heutigen Maßstäben ein funktionierendes Einkaufszentrum nicht in den hier festgelegten Baurechten untergebracht werden.

B 24 mit Mail vom 22.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da sie
- zu weit in die Schloßstraße reicht und diese zu einem engen Schlauch wird.
- zu klotzhaft ohne Auflockerung ist.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone, als auch eine Durchfahrbarkeit denkbar. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m. Der Verlust an öffentlichem Raum in der Breite wird durch eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird mit einer Größe von ca. 900m² Raum für zahlreiche Aktivitäten bieten. Durch die direkte Treppenverbindung kann dabei sogar der Markt einbezogen werden. Die Treppe hat an ihrer engsten Stelle am Markt eine lichten Breite von 4,0 m und weitet sich zur Naturbühne hin auf 5,50 m auf. Mit weiterhin großzügigen Absätzen kann sie keinesfalls als Nottreppe angesehen werden. Nach Bau der Marktgalerie werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren alle sie umgebenden öffentlichen Flächen neu gestaltet werden müssen.

Der Bebauungsplan sichert lediglich die hierfür erforderlichen Flächen. Für die Planung der öffentlichen Flächen wurde das Büro Schaller, Köln bereits beauftragt.

B 25 mit Mail vom 22.01.13

Kurzfassung:

Eine Revitalisierung des Herzens von Bensberg und eine Aufwertung des Versorgungszentrums Bensberg Mitte wird befürwortet.
Bedenken gegen den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-, da
- es sich nicht um einen Angebotsplan sondern um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt.
- er eine vertikale Gliederung vorsieht und damit zwischen 170,00m und 176,00m NHN nur Stellplätze zulässt.

Bedenken gegen die Marktgalerie, da
- die Sicht auf Bauwerke der Zeitgeschichte verbaut wird.
- die Absenkung der Schloßstraße zur ebenerdigen Erschließung der Geschäfte den Straßenraum der Schloßstraße und die verbindende Qualität des sog. Dreiecksplatz als Erschließungselement zerstört.
- die alte Fußgängerzone spürbar verschmälert wird, verstärkt durch die Höhe.
- eine Arkade im 1. OG. von 3m Breite kein qualitativer Freiraum darstellt.
- der Tiger-Gang von 2,00m Breite vom Aufzug zum Markt für Rollstuhlfahrer Kinderwagen usw. entwürdigend ist.

Es wird angeregt,
- eine visuelle Führung durch Sichtachsen zu gewährleisten.
- das Hotel Malerwinkel, das Museum und die vorhandenen Restaurants nicht vom Neuen Zentrum abzuwenden und zu vernachlässigen.
- für die Marktgalerie notwendige Parkplätze im EG und 1.OG in den hinteren Bereichen anzuordnen.
- die Fern-Sicht auf die umgebenden Landschaften zu erhalten.
- das Bauvolumen der Marktgalerie optisch zu mildern und es um 1 Geschoss zu reduzieren.
- in den gestalterischen Festsetzungen zum BP eine Schank- und Speisewirtschaft ausschließlich im Südwesten zuzulassen.
- oberhalb 176,00m NHN nur Wohnen zuzulassen.
- technische Dachaufbauten zusammenzufassen und gestalterisch zu verkleiden.
- erforderliche Absturzsicherungen der begehbaren Flächen der Marktgalerie transparent und leicht zurückgesetzt zu gestalten.
- für die Marktgalerie eine Begrünung aller Dachflächen, außer der notwendigen Erschließungsflächen und der Flächen der Außengastronomie, vorzuschreiben.
- für die Parkebenen der Marktgalerie eine Außenhautgestaltung vorzugeben.
- den Markt städtebaulich aufzuwerten und nicht nur als Erschließungs- und Parkfläche zu nutzen.
- die Baulinie an der zum Markt geplanten Treppe durch eine Baugrenze zu ersetzen.
- die Fassade der Marktgalerie entlang der Treppe durch beleuchtete Vitrinen und Schaufenster hell als Erlebnisraum zu gestalten.
- die südliche Brandwand der Marktgalerie zur Nachbarbebauung zu gestalten.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass

der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Bodendenkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt, sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt, von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentliche Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.
Der Fernblick in die Kölner Bucht wie auf dem ehemaligen Loewen-Center festgestellt, ist ein in Bensberg nicht einzigartiges Kapital. Er kann an zahlreichen weiteren Stellen genossen werden und ergibt sich aus der besonderen topographischen Lage von Bensberg. Historische Bedeutung hat der Fernblick von Bensberg nach Westen vom nahe gelegenen Schloss und ist hier auch öffentlich zugänglich. Da der Markt nach Westen vor der Sanierung Bensberg von einer 3-geschossigen Bebauung begrenzt wurde, entstand an dieser Stelle erst ein Fernblick auf dem Dach des Loewen-Center und damit schon immer auf privaten Flächen. Durch die Errichtung eines Restaurants mit Dachterrasse im 4.OG der Marktgalerie wird zukünftig der Fernblick sogar verbessert werden, jedoch auf privatem Eigentum.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone, als auch eine Durchfahrbarkeit denkbar. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m. Der Verlust an öffentlichem Raum in der Breite wird durch eine Vergröße-

rung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird mit einer Größe von ca. 900m² Raum für zahlreiche Aktivitäten bieten. Durch die direkte Treppenverbindung kann dabei sogar der Markt einbezogen werden. Die Treppe hat an ihrer engsten Stelle am Markt eine lichten Breite von 4,0 m und weitet sich zur Naturbühne hin auf 5,50 m auf. Mit weiterhin großzügigen Absätzen kann sie keinesfalls als Nottreppe angesehen werden. Nach Bau der Marktgalerie werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren alle sie umgebenden öffentlichen Flächen neu gestaltet werden müssen. Der Bebauungsplan sichert lediglich die hierfür erforderlichen Flächen. Für die Planung der öffentlichen Flächen wurde das Büro Schaller, Köln bereits beauftragt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 26 mit Mail vom 22.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-, da
- der öffentlichen Belang Orts- und Landschaftsbild nicht ausreichend gewürdigt wird wie in der BauNVO festgelegt.
- die zulässigen Gebäudehöhen der Marktgalerie vorhandene Blickbeziehungen nachhaltig verbauen.
- er ausschließlich der Gewinnmaximierung dient.
- das vorhandene Loewen-Center nicht revitalisiert, sondern ein Neubau realisiert wird.
- vorhandene Gehrechte entfallen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bildet den materiellen Rahmen für die Aufstellung von Bebauungsplänen und regelt die Zulässigkeit von Vorhaben in den jeweiligen Baugebieten. Sie trifft jedoch keine Aussagen zum Orts- und Landschaftsbild. Die allgemeinen Grundsätze der Bauleitplanung sind im § 1 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Im Absatz 6 sind dort die Belange aufgeführt, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind und hier wird unter der Nr. 5 u.a. die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes aufgeführt. Der Einwender vertritt die Meinung, dass diese Belange im Zusammenhang mit den Sichtbeziehungen nicht ausreichend gewürdigt werden. Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für die Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und die Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Denkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt, sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt, von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentliche Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.
In der Regel schafft jeder Bebauungsplan neue Baurechte und wertet damit die Grundstücke seiner Eigentümer auf. Da dies in einem öffentlichen Verfahren geschieht, ist dagegen auch nichts einzuwenden. Für die Marktgalerie liegen jedoch bereits heute über das vorhandene Loewen-Center hinausgehende Baurechte bis zu 4 Geschossen vor. Es ist damit fachlich unangemessen, von einer Gewinnmaximierung um einen 7-stelligen Eurobetrag auf Kosten der Belange der Bürger zu sprechen. Eine sachgerechte Abwägung verlangt die Einstellung aller Belange in die Abwägung, und dazu gehören auch die Belange der Eigentümerin. Die Größe der Einkaufspassage ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.300 m² der Größe Bensbergs angemessen. Das Vorhaben Marktgalerie wird 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. Ziel führend kann in einer solchen Situation nur der gemeinsame Weg mit einem Vorhabenträger sein.
Eine Revitalisierung des Loewen-Centers setzt nicht voraus, dass das vorhandene Gebäude saniert wird, vielmehr soll seine ehemalige Nutzung als Einkaufszentrum wieder belebt und gestärkt werden. Da der Vorhabenträger das alleinige finanzielle Risiko der Marktgalerie trägt, muss ihm zugebilligt werden selbst darüber zu entscheiden, ob er die vorhandene Bausubstanz saniert oder durch eine neue ersetzt.

Die auf dem Loewen-Center vorhandenen Gehrechte werden in einem städtebaulichen Vertrag durch neue in der Passage ersetzt.

B 27 mit Schreiben vom 19.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-, da
- der geplante Gebäudekörper Marktgalerie zu mächtig ist.

Es wird angeregt,
- die Baumasse und die Geschossfläche dem alten B-Plan anzugleichen.
- weder den Platz vor dem Rathaus noch den Markt als Zufahrt und Rangierfläche auszuweisen.
- auf die Stellplätze auf dem Markt zu verzichten.
- den Blick vom Marktplatz in die Rheinebene zu erhalten., da dieser bei Entstehung des Marktes noch weit reichender war.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Das Stadtbild der Schlossstadt Bensberg stellt sich je nach Standort sehr unterschiedlich dar. Die gewachsene Struktur des Bensberger Zentrums ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neuen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende historische Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinander entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher, bis zu 6-geschossiger Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und -masse eben dieser Bebauung anzupassen, insbesondere da sein Gebäude vorrangig in der Schloßstraße seine Wirkung entfaltet. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute aus dem vorhandenen Bebauungsplan das Recht für bis zu 4 Geschosse auf dem ehemaligen Loewen-Center besteht. Mit den bereits geschilderten Änderungen an der Marktgalerie haben sich die optisch sichtbaren Baumassen jedoch noch einmal deutlich verringert. Die weiterhin sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines Einkaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen.
Mit der Neuplanung hat sich auch die Anlieferung der Marktgalerie verändert. Sie ist im Gebäude weiter nach Norden gerückt. Durch die Zurücknahme der Gebäudeflucht am

Markt kann nunmehr auf eigenem Grundstück gewendet werden. Der Markt wird demzufolge nicht mehr als Rangierfläche genutzt.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- umfasst ein größeres Plangebiet, das auch den Markt beinhaltet. Aktuelle Planungsentwicklungen am Markt machten es, bei

gleichzeitigem Termindruck für das Vorhaben Marktgalerie, jedoch erforderlich das Plangebiet in zwei Teilbereiche aufzuteilen. Der westlich der Straße Markt liegende Teil 1 wird mit der Marktgalerie zurzeit weitergeführt. Der östliche Teil 2 mit dem Markt wird nachgezogen, sobald die Planungen dort konkret sind.
Der Fernblick in die Kölner Bucht, wie er sich auf dem ehemaligen Loewen-Center bietet, ist ein in Bensberg nicht einzigartiges Kapital. Er kann an zahlreichen weiteren Stellen genossen werden und ergibt sich aus der besonderen topographischen Lage von Bensberg. Historische Bedeutung hat der Fernblick von Bensberg nach Westen vom nahe gelegenen Schloss und ist hier auch öffentlich zugänglich. Da der Markt nach Westen vor der Sanierung Bensbergs von einer 3-geschossigen Bebauung begrenzt wurde, entstand an dieser Stelle erst ein Fernblick auf dem Dach des Loewen-Center und damit schon immer auf privaten Flächen. Durch die Errichtung eines Restaurants mit Dachterrasse im 4.OG der Marktgalerie wird zukünftig der Fernblick sogar verbessert werden jedoch auf privatem Eigentum.

B 28 mit Schreiben vom 16.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-, inhaltlich Bezug aufs **Schreiben vom 12.10.12**
Initiatorin „Bensberg braucht ein Herz“, Modell der Klasse 7c des AMG
Liste mit 208 Unterschriften
Mit einem Gegenentwurf wird angeregt,
- die beiden Ebenen Bensbergs, Schloßstraße und Markt durch eine breite mittige Treppe zu verbinden.
- diese Treppe durch mehrere Zwischenebenen zu staffeln und daran intime Ladenlokale anzusiedeln.
- einen Lebensmittelladen auf der unteren Ebene anzusiedeln.
- unter der Treppe ein Parkhaus vorzusehen.
- die Anlieferung mit kleineren Lieferwagen von beiden Ebenen vorzusehen.
- auf der oberen Ebene eine Aussichtsplattform für den Blick auf Köln einzurichten.
- den Markt als Fußgängerzone mit Cafés oder Restaurants zu gestalten.

Als Kompromiss wird angeregt,
- die geplante Treppe deutlich zu verbreitern.
- entlang der Treppe auf jeder Plattform Geschäfte vorzusehen.
- den Platz an der Schloßstraße durch weitere Zurücknahme des Gebäudekörpers Marktgalerie zu vergrößern.
- die Marktseite mit dem Geländeverlauf abgestaffelt für Gastronomie zu gestalten und dabei die Höhe des Goethehaus auch am Malerwinkel einzuhalten.
- im oberen Bereich der Marktgalerie auch Gastronomie mit Blick über Köln vorzusehen.
- Die Versorgungszone unter den Marktplatz oder von der Schloßstraße, durch Untertunnelung für ein Warencontainer-Laufband vorzusehen.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt. Im Weiteren wurde die 7. Variante zur Anlieferung der Marktgalerie vom Markt vorgelegt. Durch die Zurücknahme der Gebäudeflucht am Markt kann nunmehr auf eigenem Grundstück gewendet werden. Der Markt wird demzufolge nicht mehr als Rangierfläche genutzt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der Bebauungsplan einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden. Dementsprechend können damit Alternativplanungen wie von den Schülern des AMG vorgestellt immer nur als Anregung zur Diskussion dienen. Insbesondere, da die Eigentümerin immer wieder deutlich gemacht hat, dass sie ihr Grundstück mit ihrem Architekten selbst entwickeln und bebauen will. Da der Vorhabenträger das alleinige wirtschaftliche Risiko für seine Immobilie trägt, muss ihm auch ein Gestaltungsspielraum zugestanden werden. Fachlich gibt es keinen Grund anzunehmen, dass eine Passage des geplanten Typs nicht funktioniert. Es ist jedoch fraglich, ob Geschäfte entlang von Treppen gestaffelt, wegführend von der eigentlichen Einkaufsstraße funktionieren, da am Markt keine Nutzung vorhanden ist, die genügend Passanten-Frequenz aufweist.
Die geplante Treppe hat an ihrer engsten Stelle am Markt eine lichten Breite von 4,0 m und weitet sich zur Naturbühne hin auf 5,50 m auf. Sie ist damit für Bensberg angemessen.
Der Platz an der Schloßstraße wurde mit den Änderungen zur Marktgalerie auf ca. 900 m² vergrößert. Weiterhin sieht die Planung der Marktgalerie am Markt neben der Anlieferung und den Parketagen Wohnungen und ein Restaurant mit Blick auf Köln vor.
Der Marktplatz befindet sich im Eigentum der Stadt und der Vorhabenträger müsste für Nutzungen unter diesem zusätzliche Flächen von der Stadt kaufen. Unabhängig hiervon machen die geologischen und geschichtlichen Verhältnisse am Markt ein solches Unterfangen eher unrealistisch oder zumindest nicht finanzierbar.
Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 29 mit Mail vom 22.01.13

Kurzfassung:

Bedenken die Marktgalerie Bensberg, da
- sie unattraktiv ist.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 30 zu Protokoll am 23.01.13

Kurzfassung:

Bedenken die Marktgalerie Bensberg, da sie
- in Höhe und Ausmaß überdimensioniert und klotzig wirkt.

Es wird angeregt,
- den Blick von der Schloßstraße auf die oberen Bereiche Rathaus, Markt und Schloss zu erhalten.
- den Markt nicht als Parkplatz zu missbrauchen.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarim-

mobilie Schloßstraße 63 geführt.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Bodendenkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt, sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt, von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentliche Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- umfasst ein größeres Plangebiet, das auch den Markt beinhaltet. Aktuelle Planungsentwicklungen am Markt machten es, bei gleichzeitigem Termindruck für das Vorhaben Marktgalerie, jedoch 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 mit dem Markt wird nachgezogen, sobald die Planungen dort konkret sind. Der Markt dient bereits heute als Parkplatz ausschließlich dem Verkehr.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der Bebauungsplan einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 31 zu Protokoll am 23.01.13

Kurzfassung:

Bedenken die Marktgalerie Bensberg, da
- sie überdimensioniert, zu hoch und klotzig wirkt.
- der Markt hierdurch eingeengt wird.
- wegen ihres Vorspringens nicht den Fassadenverlauf in der Schloßstraße aufnimmt.
- Schloßstraße und Markt optisch trennt.

Es wird angeregt,
- in der Marktgalerie einen Fahrstuhl für Kinderwagen und Rollstühle vorzusehen.

- den Markt vom Parken freizuhalten und als Ersatz ein Parkhaus neben dem Museum zu Planen.
- die Fußgängerzone zu erhalten und vom Verkehr freizuhalten.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Vor der Sanierung Bensbergs in den 70er Jahren standen am Markt an Stelle des Loewen-Centers 3-geschossige Gebäude mit Satteldach, und auch für das Loewen-Center bestehen aus dem rechtskräftigen weitere Baurechte bis zu 4 Geschossen. Mit der Marktgalerie wird der Markt entsprechend seines historischen Bildes wieder gefasst. Mit 36,0 m zwischen den gegenüberliegenden Gebäudefronten werden genügend besonnte Flächen am Markt verbleiben. Eine optische Verbindung zwischen Markt und Schloßstraße entsteht durch die geplante Treppe.
Auf Seiten des ehemaligen Loewen-Center hat die Schloßstraße bisher keinen klaren Fassadenverlauf, vielmehr öffnet und weitet sich der Straßenraum unregelmäßig. Mit der Marktgalerie erhält die Schloßstraße einen klaren Straßenraum, ähnlich dem der oberen Schloßstraße.
In der Marktgalerie wird es einen alle Ebenen verbindenden Aufzug geben und mit ihm auch eine barrierefreie Verbindung von der Schloßstraße zum Markt.
Der Marktplatz ist nicht Gegenstand des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-.
Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans sind ausschließlich materielle Ziele für die Bodennutzung. Im vorliegenden Fall wurde die Schloßstraße als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Festsetzungskatalog eines Bebauungsplans ist im § 9 Baugesetzbuch (BauGB) abschließend geregelt. Verkehrsregelnde Maßnahmen wie Durchfahrtsverbote gehören nicht dazu.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 32 mit Schreiben vom 23.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-, da

- es sich um eine Gefälligkeitsplanung handelt, die nur auf die Rendite-Interessen der Eigentümergesellschaft ausgerichtet ist und keine der im Städtebaurecht festgesetzten Zielsetzungen und Bestimmungen erfüllt.

Es wird angeregt,

- ein nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept für diesen Bereich zu entwickeln und danach Baurecht zu schaffen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- umfasst ein größeres Plangebiet, das auch den Markt beinhaltet. Aktuelle Planungsentwicklungen am Markt machten es, bei gleichzeitigem Termindruck für das Vorhaben Marktgalerie, jedoch 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 mit dem Markt wird nachgezogen, sobald die Planungen dort konkret sind. Die städtebaulichen Ziele des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- sind in seiner Begründung ausführlich dargelegt. Das Vorhaben Marktgalerie wird von der Stadtverwaltung als Chance für eine Neugestaltung wesentlicher Teile des Bensberger Zentrums angesehen. So wird das Ziel aus der Rahmenplanung Bensberg, eine Verbindung der unterschiedlichen Topographieebenen Schloßstraße/Markt überhaupt erst mit dem Abriss des ehemaligen Loewen-Centers und durch Grundstückstausch mit der Eigentümerin möglich. Ziel führend kann in einer solchen Situation nur der gemeinsame Weg mit einem Vorhabenträger sein. Eine solche Vorgehensweise ist nicht nur legitim, sondern darüber hinausgehend gibt der Gesetzgeber mit dem §12 im Baugesetzbuch (BauGB) sogar die Möglichkeit zu einer reinen Vorhabenträgerplanung.
Mit dem Bebauungsplan Marktgalerie werden Ziele aus der Rahmenplanung Bensberg umgesetzt.
Gemäß BauGB hat eine Gemeinde Bebauungspläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- ist die Revitalisierung des ehemaligen Loewen-Centers im Zentrum von Bensberg. Das ehemalige Kaufhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 m² steht seit 2009 leer. Um den Missstand zu beheben, hat sich die Stadt seither bemüht, eine Nachnutzung zu initiieren. Nachdem keine Investoren für die Sanierung der Handelsimmobilie gewonnen werden konnten, hat sich die Eigentümerin entschlossen, an gleicher Stelle ein neues Geschäftshaus zu errichten. Damit besteht zeitnaher Handlungsbedarf, der nicht erst die Aufstellung nachhaltiges Stadtentwicklungskonzept zulässt.

B 33 mit Schreiben vom 21.01.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie, da
- auch die modifizierte Planung nicht in die Umgebung passt.
- der Bauklotz Bensberg zerstört.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.
Weiterhin Bezug auf das **Schreiben vom 14.10.12**
Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie, da
- durch seine Höhe das Ortsbild verschandelt und
- der Blick ins Rheintal versperrt wird.

Es wird mit Hinweis auf leer stehende Geschäfts bezweifelt, dass in Bensberg weitere benötigt werden und darauf hingewiesen, dass in Bergisch Gladbach und Köln alle Kaufwünsche erfüllt werden können.
Es wird angeregt,
- dass das heutige Volumen des ehemaligen Loewen-Centers bei einer Neuplanung nicht überschritten wird.
- einen großzügiger Zugang von der Schloßstraße zum Markt mit angrenzenden Geschäften einzurichten.
- den Markt in die Planung einzubeziehen.
- eine Interessen- und Entwicklungsgesellschaft unter Einbeziehung der angrenzenden Eigentümer und der Stadt das ehemalige Loewen-Center übernehmen.

den **Zeitungsartikel vom 16.01. /21.01.13**
Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie, da die Planung
- den Ortskern unkorrigierbar und auf Dauer beschädigen.
- keine harmonischen Übergänge zu den beiden Anschlussseiten schafft.

Es wird angeregt,
- den Neuendorff-Entwurf auf der Basis einer Expertise entsprechender Fachleute im Hinblick auf den Nutzungsmix und damit auf seine Wirtschaftlichkeit zu prüfen und zu optimieren.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Die Umgebung der Marktgalerie stellt sich sehr heterogen dar. Die gewachsene Struktur des Bensberger Zentrums ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neuen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende histori-

sche Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinander entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher, bis zu 6-geschossiger Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und -Masse eben dieser Bebauung anzupassen. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute aus dem vorhandenen Bebauungsplan das Recht für ein weiteres Geschoss auf dem ehemaligen Loewen-Center besteht. Nach der 1. Öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf zur Marktgalerie erneut in wesentlichen Bereichen überarbeitet. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Die weiterhin sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines Einkaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.
Der Fernblick in die Kölner Bucht, wie er sich auf dem ehemaligen Loewen-Center ergibt, ist ein in Bensberg nicht einzigartiges Kapital. Er kann an zahlreichen weiteren Stellen genossen werden und ergibt sich aus der besonderen topographischen Lage von Bensberg. Historische Bedeutung hat der Fernblick von Bensberg nach Westen vom nahe gelegenen Schloss und vom Rathausturm und ist hier auch öffentlich zugänglich. Da der Markt nach Westen vor der Sanierung Bensbergs von einer 3-geschossigen Bebauung begrenzt wurde, entstand an dieser Stelle erst ein Fernblick auf dem Dach des Loewen-Center und damit schon immer auf privaten Flächen. Durch die Errichtung eines Restaurants mit Dachterrasse im 4. OG der Marktgalerie wird zukünftig der Fernblick sogar verbessert werden jedoch auf privatem Eigentum.
Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Dieses weist keine nachteiligen Auswirkungen der Marktgalerie auf andere zentrale Versorgungsbereiche nach. Die Größe der Einkaufspassage ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.300 m² der Größe Bensbergs angemessen. Auch gibt es fachlich keinen Grund anzunehmen, dass eine Passage des geplanten Typs nicht funktioniert. Der Bensberger Handel verspricht sich mit dem Bau der Marktgalerie eine Belebung der Bensberger Innenstadt. Im Zusammenhang mit vorhandenen Geschäftsleerständen muss die Frage gestellt werden, was ist Ursache und was ist Wirkung.
Für das ehemalige Loewen-Center besteht bereits heute weiteres Baurecht aus dem BP 51/1 bis zu 4 Geschossen.
Eine zusätzliche Einkaufszeile quer zur Haupteinkaufszone Schloßstraße setzt für ihre Funktion ein Ziel auf dem Markt voraus. Dessen Nutzung reicht jedoch nicht aus, eine solche Abzweigung zu beleben. Sie wird erfahrungsgemäß als Sackgasse von Kunden nicht angenommen.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- umfasst ein größeres Plangebiet, das auch den Markt beinhaltet. Aktuelle Planungsentwicklungen am Markt machten es, bei gleichzeitigem Termindruck für das Vorhaben Marktgalerie, jedoch 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 mit dem

Markt wird nachgezogen, sobald die Planungen dort konkret sind.
Da die Eigentümerin eine eigene Planung für das Grundstück des ehemaligen Loewen-Centers vorgelegt hat nichts darauf hindeutet, das ihr Konzept für ein Einkaufszentrum nicht funktioniert, sieht die Stadt keinen Anlass mit der Gründung einer Interessen- und Entwicklungsgesellschaft in Eigentumsrechte einzugreifen.
Das nunmehr geplante Bauvolumen fügt sich in seiner Höhe sowohl am Markt, als auch in der Schloßstraße in die bestehende Bebauung ein.

B 34 mit Schreiben vom 21.01.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie, da
- durch sie die Fußgängerzone deutlich verengt wird (4m – 8m) und diese damit als Schlauch wirkt.
- ihre Höhe in der Schloßstraße (16m) und ihre Länge (68m) den Blick auf die historische Kulisse versperrt.

Es wird angeregt,
- die Baufläche durch Zurücknahme um 2 m in der Fußgängerzone zu verringern.
- durch stärkeres Terrassieren dem Gebäude in der Schloßstraße die Höhewirkung zu nehmen.
- die Gesamthöhe des Gebäudes durch Reduzierung der Etagen zu verringern.
- die nordwestliche Gebäudeecke zugunsten Besonnung des geplanten Platzes weiter zurückzunehmen.
- durch zusätzliche Gestaltungselemente den Gebäudekörper stärker zu gliedern.
- Plätze und Freiräume dazu zu nutzen, die Sicht auf die historische Kulisse und in die Weite freizugeben.
- die in der Fußgängerzone vorhandenen Freiräume zu erhalten oder an anderer Stelle zu ersetzen, z.B. Brunnen mit Sitzbänken.
- schöne Aussichten mittels Terrassen und Aussichtsplattformen für die Öffentlichkeit zu erhalten.
- alle Ortsebenen behindertengerecht (Fahrstuhl) zugänglich zu machen.
- die Fußgängerzone zu erhalten und zum Erlebnisraum auszugestalten.
- den Bürgern das Ausmaß der künftigen Bebauung mit Hilfe „gerüstähnlicher“ oder anderer Darstellungsformen aufzuzeigen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarim-

mobilie Schloßstraße 63 geführt.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone, als auch eine Durchfahrbarkeit denkbar. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m. Der Verlust an öffentlichem Raum in der Breite wird durch eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird mit einer Größe von ca. 900m² Raum für zahlreiche Aktivitäten bieten. Durch die direkte Treppenverbindung kann dabei sogar der Markt einbezogen werden. Die Treppe hat an ihrer engsten Stelle am Markt eine lichten Breite von 4,0 m und weitet sich zur Naturbühne hin auf 5,50 m auf. Mit weiterhin großzügigen Absätzen kann sie keinesfalls als Nottreppe angesehen werden. Nach Bau der Marktgalerie werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren alle sie umgebenden öffentlichen Flächen neu gestaltet werden müssen. Der Bebauungsplan sichert lediglich die hierfür erforderlichen Flächen. Für die Planung der öffentlichen Flächen wurde das Büro Schaller, Köln bereits beauftrag.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Bodendenkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt, sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt, von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentlichen Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.
Das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wird auf mehreren Ebenen zwischen Schloßstraße und Markt/Engelbertstraße durchgängig begehbar sein, zum einen sind dies unabhängig von der Marktgalerie die bereits bestehende Treppe über die Immobilie Schloßstraße 63 und zum anderen die geplante Treppe zwischen Naturbühne und Markt. Der nach der 1. öffentlichen Auslegung überarbeitete Entwurf der Marktgalerie sieht zusätzlich ein Geflecht von barrierefreien Verbindungen vor. Vergleichbar mit der über das Loewen-Center vorhandenen, wird es eine Verbindung aus der Schloßstraße über die Naturbühne durch die nunmehr geplante Passage im 1. OG über die Immobilie Schloßstraße 63 entlang des Wohngebäuderiegels bis zur Engelbertstraße geben. Innerhalb der Passage ist weiterhin über eine Rolltreppe eine Verbindung ins Erd-

geschoss (EG) und dort auf die Schloßstraße vorgesehen. Der ursprünglich in der südlichen Gebäudeecke geplante öffentlich zugängliche Aufzug ist ins Gebäudeinnere gerückt. Man erreicht ihn durch die Verkaufspassage im EG. Über den Aufzug wird neben den Verkaufsetagen und Parkdecks auch das im 4. OG geplante Restaurant erreicht. Der weiterhin aber auch mögliche direkte Zugang zum Markt hat sich mit der neuen Lage deutlich verkürzt, was diese barrierefreie Verbindung deutlich attraktiver macht. Einzelheiten zur Zugänglichkeit werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans sind ausschließlich materielle Ziele für die Bodennutzung. Der Festsetzungskatalog eines Bebauungsplans ist im § 9 BauGB abschließend geregelt. Verkehrsregelnde und gestalterische Maßnahmen in den öffentlichen Flächen gehören nicht dazu. Der Bebauungsplan sichert lediglich die hierfür erforderlichen Flächen. Nach Bau der Marktgalerie werden jedoch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren alle sie umgebenden öffentlichen Flächen neu gestaltet werden müssen. Es wird Aufgabe des hierzu beauftragten Planungsbüros Schaller, Köln sein, eine Schluchtwirkung zu vermeiden.
In erster Linie wird zurzeit ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Dass dieses mit der Marktgalerie bereits einen Vorhabenbezug hat, macht es überhaupt erst möglich Details der Ausführungsplanung zu beurteilen. Da das Projekt Marktgalerie Bedeutung für die gesamte Bensberger Innenstadt hat, wurde zur Veranschaulichung der Ziele des Bebauungsplans 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 Planungstand als Einsatzmodell einfügt. Das Modell ist während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung öffentlich zugänglich. Die weitere Präsentation ihres Vorhabens ist Sache des Vorhabenträgers. Die Errichtung eines Baugerüstes vor Ort zur Veranschaulichung des Gebäudevolumens und andere visuelle Darstellungen wurden zwar vom Vorhabenträger in Erwägung gezogen, jedoch nicht umgesetzt.

B 35 mit Schreiben vom 22.01.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie, da
- sie zu massiv ist und sich in Bautiefe und Bebauungshöhe entlang der Engelbertstraße nicht in das Stadtbild einfügt.
- nicht ausreichend Alternativen durch die Verwaltung geprüft wurden.
- keine städtebaulichen Ziele durch die Verwaltung vorgegeben wurden, sondern allein den Investorenvorstellungen gefolgt wird.

Es wird angeregt,
- die Aufstellung des B-Plans in einem größeren Kontext zu sehen. Parksituation, Fußgängerzone und Weiterentwicklung der Schloßstraße sollten in die Überlegungen zum BP einfließen.
- eine Bedarfsermittlung hinsichtlich der zu fordernder Verkaufsflächen und Parkplätze durchzuführen.
- eine Ausweitung der Fußgängerzone bis zum heutigen DM-Markt zu prüfen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Das Stadtbild des Bensberger Zentrums ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neuen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende historische Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinander entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher, bis zu 6-geschossiger Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und -masse eben dieser Bebauung anzupassen, insbesondere da sein Gebäude vorrangig in der Schloßstraße seine Wirkung entfaltet. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute aus dem vorhandenen Bebauungsplan das Recht für ein weiteres Geschoss auf dem ehemaligen Löwencenter besteht. Mit den bereits geschilderten Änderungen an der Marktgalerie haben sich die optisch sichtbaren Baumassen jedoch noch einmal deutlich verringert. Das Vorhaben fügt sich mit diesen Änderungen sowohl am Markt als auch in der Schloßstraße in die jeweils vorhandene Bebauung ein. Die weiterhin sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines Einkaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der Bebauungsplan einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Vorhabenträger hat jedoch mehrfach seine Planung überarbeitet und damit Alternativen aufgezeigt. Er hat allein 7 Varianten zur Anlieferung der Marktgalerie vorgelegt.
Das Vorhaben Marktgalerie wird als Chance für eine Neugestaltung wesentlicher Teile des Bensberger Zentrums angesehen. So wird ein Ziel der Rahmenplanung Bensberg, die Verbindung der unterschiedlichen Topographieebenen Schloßstraße/Markt, überhaupt erst mit dem Abriss des ehemaligen Loewen-Centers und durch Grundstückstausch mit der Eigentümerin möglich. Darüber hinausgehend verbietet die finanzielle Lage der Stadt den Ankauf von Schlüsselgrundstücken, wie das des Loewen-Centers. Zielführend kann in einer solchen Situation nur der gemeinsame Weg mit einem Vorhabenträger sein.
Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans sind ausschließlich materielle Ziele für die Bodennutzung. Der Festsetzungskatalog eines Bebauungsplans ist im § 9 BauGB abschließend geregelt. Verkehrsregelnde Maßnahmen und Maßnahmen zur Steuerung des Handels gehören nicht dazu. Fragen im größeren Kontext beispielsweise der Entwicklung

der Schloßstraße sind Aufgabe der Stadtentwicklung oder Wirtschaftsförderung.
Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Dieses weist keine nachteiligen Auswirkungen der Marktgalerie auf andere zentrale Versorgungsbereiche nach. Die Größe der

Einkaufspassage ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.300 m² der Größe Bensbergs angemessen. Auch gibt es fachlich keinen Grund anzunehmen, dass eine Passage des geplanten Typs nicht funktioniert. Die Bedarfsermittlung von Stellplätzen ist in der Landesbauordnung geregelt und damit Gegenstand der nachfolgenden Baugenehmigung.

B 36 mit Schreiben vom 22.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-, da
- nicht erkennbar ist, warum der Teil 2 mit dem Markt aktuell nicht bearbeitet wird.
- das Gebäude Schloßstraße 63 nicht in die Planung einbezogen ist und als städtebaulicher Torso zurückbleibt.
- die Gebäude 7 – 9 an der Wipperfürther Straße im Plangebiet ausgeklammert wurden.
- die geplante Treppe zu weit in die Zufahrt der Tiefgarage Goethehaus hineingreift. Es wird eine klare Trennung durch einen Grünstreifen für notwendig erachtet.

Es bestehen Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie, da
- ihre Gebäudeecke am Platz in der Schloßstraße gestalterisch und räumlich unbefriedigend ist.
- ihre Andienung über den Markt unbefriedigend ist.

Es wird empfohlen,
- zur Beurteilung der baulichen Entwicklung, die Planung der öffentlichen Flächen mit darzustellen.
- eine vertikale barrierefreie Erschließung zwischen Schloßstraße / Markt am geplanten Platz vorzusehen.
- die Materialien zur Marktgalerie mit der Stadtplanung abzustimmen.
- Werbeanlagen für die Marktgalerie an die vorhandenen anzupassen.
- die Stufenanlage am Platz konkav, sich in die Schloßstraße öffnend zu gestalten.
- die Marktgalerie zum Markt hin nicht als Rückseite zu gestalten.
- eine öffentliche Probefahrt für die Anlieferung zu organisieren.
- eine Anlieferung für Sattelschlepper zwischen 6.00 – 8.00 Uhr über die Schloßstraße zu prüfen.
- Anlieferungszeiten zeitversetzt zu ermöglichen.
- die Höhenentwicklung der Marktgalerie mittels Stangen für alle Bürger erkennbar darzustellen.
- die in der Tagespresse vorgestellten Planungskonzepte, Neuendorff und F + K / AK Baukultur in einer erneuten Offenlage zu diskutieren.
- der Planung mehr Zeit zu geben.
- eine fachlich versierte Gutachtergruppe zur Beurteilung der Alternativentwürfe zu bestellen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentli-

chen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Der Bebauungsplan (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- umfasst ein größeres Plangebiet, das auch den Markt beinhaltet. Aktuelle Planungsentwicklungen am Markt machten es, bei gleichzeitigem Termindruck für das Vorhaben Marktgalerie, jedoch erforderlich das Plangebiet in zwei Teilbereiche aufzuteilen. Der westlich der Straße Markt liegende Teil 1 wird mit der Marktgalerie zurzeit weitergeführt. Der östliche Teil 2 mit dem Markt wird nachgezogen, sobald die Planungen dort konkret sind. Die Basisdaten und Gutachten wurden jedoch für den kompletten Planbereich aufgearbeitet.
Für die Nachbarbebauung Schloßstraße 63 hat der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- den üblichen Angebotscharakter, da hier keine konkreten Planungen bestehen. Der Vorhabenträger bemüht sich im Bauantragsverfahren im Kontakt mit der Eigentümergemeinschaft zufrieden stellende Übergänge zu schaffen und gemeinsame gestalterische Lösungen zu finden.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- soll mit der baulich-räumlichen Neufassung des Bereichs zwischen Schloßstraße und Markt insgesamt zu einer Erneuerung des Bensberger Zentrums beitragen. Die Häuser Wipperfürther Str. 7 und 9 sind hierfür städtebaulich nicht von Belang.
Die Zufahrt zur Tiefgarage Goethehaus liegt zur Hälfte auf städtischem Grundstück. Gleichwohl fand sie im Bebauungsplan Berücksichtigung. Da es sich bei ihr, in Bezug auf die Fahrzeugfrequenzen, um eine ganz normale Grundstückseinfahrt handelt, wird es nicht erforderlich, sie durch einen zusätzlichen Grünstreifen von der Treppe zu trennen. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Flächen für die unterschiedlichen Nutzungsarten fest. Einzelheiten zur baulichen Ausführung sind Gegenstand nachfolgender städtebaulichen Planungen.
Die Fahrzeugerschließung der Marktgalerie baut auf das sinnvolle Erschließungskonzept des Bensberger Zentrums der 70er Jahre auf. Dieses sah vor, die Schloßstraße als eigentliche Geschäftsstraße weitestgehend vom Fahrverkehr freizuhalten. Zur Trennung der Nutzungsarten wurden dem entsprechend auch die Parkplätze um das Geschäftszentrum herum angelegt. Es gibt keinen Anlass, dieses gut funktionierende Konzept für die Marktgalerie zu durchbrechen. Die Anlieferung wird weiterhin vom Markt erfolgen. Sie ist jedoch im Gebäude weiter nach Norden gerückt. Durch die Zurücknahme der Marktgalerie in die Front des Wohnriegels Engelbertstraße ist es nunmehr für die Anlieferfahrzeuge möglich, auf eigenem Grundstück zu rangieren. Der Markt wird hierzu nicht mehr in Anspruch genommen. Weiterhin wird die Anlieferung durch eine Lärmschutzwand zum Markt hin abgeschirmt. Der Markt erhält mit der Marktgalerie nicht nur wieder eine Platzbegrenzung nach Westen, sondern mit geplanter Gastronomie und Wohnungen im 4. OG auch zusätzliche Belebung.

Das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- wird auf mehreren Ebenen zwischen Schloßstraße und Markt/Engelbertstraße durchgängig begehbar sein, zum einen sind dies unabhängig von der Marktgalerie die bereits bestehende Treppe über die Immobilie Schloßstraße 63 und zum anderen die geplante Treppe zwischen Na-

turbühne und Markt. Der nach der 1. öffentlichen Auslegung überarbeitete Entwurf der Marktgalerie sieht zusätzlich ein Geflecht von barrierefreien Verbindungen vor. Vergleichbar mit der über das Loewen-Center vorhandenen wird es eine Verbindung aus der Schloßstraße über die Naturbühne durch die nunmehr geplante Passage im 1. OG über die Immobilie Schloßstraße 63 entlang des Wohngebäuderiegels bis zur Engelbertstraße geben. Innerhalb der Passage ist darüber hinaus über eine Rolltreppe eine Verbindung ins Erdgeschoss (EG) und dort auf die Schloßstraße vorgesehen. Der ursprünglich in der südlichen Gebäudeecke geplante öffentlich zugängliche Aufzug ist ins Gebäudeinnere gerückt. Man erreicht ihn durch die Verkaufspassage im EG. Über den Aufzug werden neben den Verkaufsetagen und Parkdecks auch das im 4. OG. geplante Restaurant erreicht. Der weiterhin aber auch mögliche direkte Zugang zum Markt hat sich mit der neuen Lage deutlich verkürzt, was diese barrierefreie Verbindung deutlich attraktiver macht. Einzelheiten zur Zugänglichkeit werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.
Werbeanlagen und Materialien der Marktgalerie werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.
Eine Begrenzung der Zeiten für die Anlieferung wird im nachfolgenden Bauantragsverfahren geregelt.
Bei allen Aktivitäten und Forderungen darf nicht aus den Augen verloren werden, dass hier in erster Linie ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, mit klaren sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) ergebenden Regeln. Dass der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- im Bereich der Marktgalerie bereits einen Vorhabenbezug hat, ermöglicht es den Bürgern überhaupt erst, an der Gestaltung eines Gebäudes mitzuwirken. Da sich die Stadt der Bedeutung der Marktgalerie für die Bensberger Innenstadt bewusst war, hat sie zur Veranschaulichung der Planung auf Mittel zurückgegriffen, die über das übliche Maß im Bebauungsplanverfahren hinausgehen. So wurde ein Modell der Innenstadt von Bensberg erstellt, in das der Vorhabenträger seinen jeweiligen Planungstand als Einsatzmodell einfügt. Die Errichtung eines Baugerüstes vor Ort zur Veranschaulichung des Gebäudevolumens und andere visuelle Darstellungen wurden zwar vom Vorhabenträger in Erwägung gezogen, jedoch nicht umgesetzt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Eine öffentliche Diskussion anderer Planungen ist damit nicht zielführend.

B 37 mit Schreiben vom 22.01.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie, da sie
- trotz der Abstriche überdimensioniert ist.
- sich nicht in den Charakter von Bensberg einfügt.

Es wird eine Standortanalyse gefordert.
Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass

der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1.OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Das Vorhaben Marktgalerie wird von der Stadtverwaltung als Chance für eine Neugestaltung wesentlicher Teile des Bensberger Zentrums angesehen. So wird das Ziel aus der Rahmenplanung Bensberg, eine Verbindung der unterschiedlichen Topographieebenen Schloßstraße/Markt herzustellen, überhaupt erst mit dem Abriss des ehemaligen Loewen-Centers und durch Grundstückstausch mit der Eigentümerin möglich.
Der Charakter des Stadtkerns der Schlossstadt Bensberg stellt sich je nach Standort sehr unterschiedlich dar. Da aus dem Schreiben des Einwenders nicht erkennbar ist, welchen Standort er für seine Feststellung gewählt hat, kann lediglich eine allgemeine Abwägung in diesem Punkt erfolgen. Die gewachsene Struktur des Bensberger Zentrum ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neunen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende historische Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinander entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher, bis zu 6-geschossiger Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und -masse eben dieser Bebauung anzupassen, insbesondere da sein Gebäude vorrangig in der Schloßstraße seine Wirkung entfaltet. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute aus dem vorhandenen Bebauungsplan das Recht für ein weiteres Geschoss auf dem ehemaligen Loewen-Center besteht. Mit den bereits geschilderten Änderungen an der Marktgalerie haben sich die optisch sichtbaren Baumassen jedoch noch einmal deutlich verringert. Die weiterhin sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines Einkaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen.
Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Dieses weist keine nachteiligen Auswirkungen der Marktgalerie auf andere zentrale Versorgungsbereiche nach. Die Größe der Einkaufspassage ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.300 m² der Größe Bensbergs angemessen. Auch gibt es fachlich keinen Grund anzunehmen, dass eine Passage des geplanten Typs nicht funktioniert. Der Verwaltung ist jedoch kein Einkaufszentrum mit entlang von Treppen gestaffelten Verkaufsflächen wegführend vom eigentlichen Handelszentrum bekannt, das funktioniert. Da die Eigentümer das wirtschaftliche Risiko für ihre Immobilie tragen, muss ihnen auch ein Gestaltungsspielraum zugestanden werden.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 38 zu Protokoll am 23.01.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie, da sie
- zu wuchtig ist.
- die Schloßstraße zu sehr einengt.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone, als auch eine Durchfahrbarkeit denkbar. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m. Der Verlust an öffentlichem Raum in der Breite wird durch eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird mit einer Größe von ca. 900m² Raum für zahlreiche Aktivitäten bieten. Durch die direkte Treppenverbindung kann dabei sogar der Markt einbezogen werden. Die Treppe hat an ihrer engsten Stelle am Markt eine lichten Breite von 4,0 m und weitet sich zur Naturbühne hin auf 5,50 m auf. Mit weiterhin großzügigen Absätzen kann sie keinesfalls als Nottreppe angesehen werden. Nach Bau der Marktgalerie werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren alle sie umgebenden öffentlichen Flächen neu gestaltet werden müssen. Der Bebauungsplan sichert lediglich die hierfür erforderlichen Flächen. Für die Planung der öffentlichen Flächen wurde das Büro Schaller, Köln bereits beauftragt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 39 mit Mail am 23.01.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie, da sie
- ein überdimensionierter Klotz ist.
- den Blick auf Rathaus und Schloss versperrt.
- die Fußgängerzone einengt und damit der Lichteinfall geringer ist.

Es wird angeregt, dass
- alte Gebäude zu sanieren.
- die wahren Dimensionen in einer 3D-Animation darzustellen.
- die Stadt den Grundstücksverkauf verweigert.
- der jetzige BP beibehalten wird.
- der Investor gezwungen wird sein Gebäude zu einem akzeptablen Preis zu verkaufen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Bodendenkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt, sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt, von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentliche Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurück-

versetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Der Verlust an öffentlichem Raum in der Breite wird durch eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird mit einer Größe von ca. 900m² Raum für zahlreiche Aktivitäten bieten. Die Lichtverhältnisse werden sind in der Schloßstraße im Bereich der Marktgalerie kaum ändern, da sie mit ihrer Ausrichtung von Süd/Osten nach Nord/Westen eher von den vorhandenen Gebäuden der gegenüberliegenden Seite verschattet wird.
Das Vorhaben Marktgalerie wird als Chance für eine Neugestaltung wesentlicher Teile des Bensberger Zentrums angesehen. So wird ein Ziel aus der Rahmenplanung, die Verbindung der unterschiedlichen Topographieebenen Schloßstraße/Markt herzustellen, überhaupt erst mit dem Abriss des ehemaligen Loewen-Centers und durch Grundstückstausch mit der Eigentümerin möglich. 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.
Die Entscheidung darüber, ob das vorhandene Gebäude saniert oder abgerissen und durch ein neues ersetzt wird, obliegt allein der Eigentümerin. Im vorliegenden Fall entspricht die Bausubstanz nicht mehr den heutigen Ansprüchen an ein Einkaufszentrum.
Bei der Forderung den zurzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51/1 beizubehalten wird verkannt, dass dieser weitere Baurecht bis zu 4 Geschossen beinhaltet. Auch macht der Leerstand des ehemaligen Loewen-Centers deutlich, dass Einkaufzentren in dieser Form heute nicht mehr funktionieren.

B 40 mit Schreiben vom 02.11.12, 25.01.13 und 22.01.13
ergänzt die Unterschriftenaktion vom 29.10.12 mit 113 Unterschriften

---

Kurzfassung:

Schreiben vom 22.01.13, wie B 3

zusätzlich mit **Schreiben vom 25.01.13**
wurde zur marktwirtschaftlichen Entscheidungsfindung eine CD-Rom mit dem ARD Plusminus Bericht „Einkaufszentren – Beleben überdachte Center die Innenstädte“ vom 23.01.13 beigefügt.
zusätzlich im **Schreiben vom 02.11.12** wurden
- ein Verkehrsgutachten und eine Marktanalyse eingefordert.

Es bestehen Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie, da
- die Kadettenstraße nicht in der Lage ist, mehr LKW-Verkehr aufzunehmen
- durch LKW-Verkehr Giebelschäden am Goethehaus befürchtet werden.
- eine Anlieferung über den Markt unzumutbar ist, da sie im Gegensatz zum Loewen-Center täglich erfolgt.
- sie den „Goetheblick“ zu Nichte macht.
- befürchtet wird, dass durch sie die Kaufkraft noch mehr leidet und weitere Geschäf-

te geschlossen werden müssen.

Es wird angeregt,

- die Planung einer Tiefgarage unter dem Berg in diesem Bereich wieder aufzunehmen.
- zur vorhandenen Bausubstanz lediglich ein weiteres Geschoss zuzulassen.
- die notwendigen Stellplätze unter dem Gebäude Marktgalerie oder in einer Tiefgarage an der Kadettenstraße vorzusehen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.

Die Einwender benutzen den Begriff gewachsene Struktur ausschließlich im Zusammenhang mit den Baumassen. Diese stellen sich jedoch in der Schloßstraße und am Markt / Schloßgraben sehr unterschiedlich dar. Die gewachsene Struktur des Bensberger Zentrums ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neuen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende historische Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinander entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher, bis zu 6-geschossiger Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und -masse eben dieser Bebauung anzupassen. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute aus dem vorhandenen Bebauungsplan das Recht für ein weiteres Geschoss auf dem ehemaligen Loewen-Center besteht. Nach der 1. Öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf zur Marktgalerie erneut in wesentlichen Bereichen überarbeitet. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Die weiterhin sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines Einkaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen.

Historische Bedeutung hat der Weitblick von Bensberg nach Westen in die Kölner Bucht lediglich vom Schloss und ist hier auch öffentlich zugänglich. Da der Markt nach Westen vor der Sanierung Bensbergs von einer 3-geschossigen Bebauung begrenzt wurde, entstand an dieser Stelle erst ein Fernblick auf dem Dach des Loewen-Center und damit immer auf privaten Flächen. Durch die Errichtung eines Restaurants mit Dachterrasse im 4. OG wird zukünftig der Weitblick in Richtung Westen verbessert.

Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen

Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone, als auch eine Durchfahrbarkeit denkbar. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m. Der Verlust an öffentlichem Raum in der Breite wird durch eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird mit einer Größe von ca. 900m² Raum für zahlreiche Aktivitäten bieten. Durch die direkte Treppenverbindung kann dabei sogar der Markt einbezogen werden. Die Treppe hat an ihrer engsten Stelle am Markt eine lichten Breite von 4,0 m und weitet sich zur Naturbühne hin auf 5,50 m auf. Mit weiterhin großzügigen Absätzen kann sie keinesfalls als Nottreppe angesehen werden. Nach Bau der Marktgalerie werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren alle sie umgebenden öffentlichen Flächen neu gestaltet werden müssen. Der Bebauungsplan sichert lediglich die hierfür erforderlichen Flächen. Für die Planung der öffentlichen Flächen wurde das Büro Schaller, Köln bereits beauftragt.
Die Ansiedlung eines Vollsortimenters am Standort des Loewen-Centers war ausdrücklicher Wunsch des Bensberger Handels. Dieser verspricht sich von einem solchen Ankermieter eine Belebung des zentralen Versorgungsbereiches. Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Schuhe/Lederwaren wird laut Gutachter die Umsatzumverteilung unter zehn Prozent liegen. Dies wird allgemein von der Rechtsprechung als ökonomisch tragfähig und ist damit als unproblematisch angesehen.
Der Markt dient bereits heute als Parkplatz ausschließlich dem Verkehr. Gleichwohl wird er nach Überarbeitung der Marktgalerie nach der 1. öffentlichen Auslegung nicht mehr als Rangierfläche genutzt. Vielmehr wird durch ein Zurücksetzen des Gebäudekörpers um ca. 6,5 m von der Straßenfront ein Rangiervorgang für die Anlieferfahrzeuge auf dem eigenen Grundstück möglich.
Für den Pavillon des Goethehauses verbessert der überarbeitete Entwurf der Marktgalerie die vorhandene Situation deutlich, da der vergrößerte Platz (Naturbühne) erstmalig den Blick vom Goethehaus in die Schloßstraße ermöglicht. Nachdem auf das 5. OG ganz verzichtet und zusätzlich das 4. OG gegenüber dem Goethehaus deutlich zurückversetzt wurde, liegt der Pavillon nunmehr 1,5 m höher als die hier wirksame maximale Höhe der Marktgalerie. Auch wird durch das Zurücksetzen des Gebäudekörpers am Markt der heute durch die technischen Aufbauten des Loewen-Centers verstellte Blick auf das Rathaus frei.
Durch das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wird es zukünftig mehrere Verbindungswege zwischen Schloßstraße und Markt/Engelbertstraße geben, zum einen sind dies unabhängig von der Marktgalerie die bereits bestehende Treppe über die Immobilie Schloßstraße 63 und zum anderen die geplante Treppe zwischen Naturbühne und Markt. Der nach der 1. öffentlichen Auslegung überarbeitete Entwurf der Marktgalerie sieht zusätzlich ein Geflecht von barrierefreien Verbindungen vor. Vergleichbar mit der über das Loewen-Center vorhandenen, wird es eine Verbindung aus der Schloßstraße über die Naturbühne durch die nunmehr geplante Passage im 1. OG über die Immobilie Schloßstraße 63 entlang des Wohngebäuderiegels bis zur Engelbertstraße geben. Innerhalb der Passage ist darüber hinaus über eine Rolltreppe eine Verbindung ins Erdgeschoss (EG) und dort auf die Schloßstraße vorgesehen. Der ursprünglich in der südlichen Gebäudeecke geplante öffentlich zugängliche Aufzug ist ins Gebäudeinnere gerückt. Man erreicht ihn durch die Verkaufspassage im EG. Über den Aufzug werden neben den Verkaufsetagen und Parkdecks auch das im 4. OG. geplante Restaurant erreicht. Der weiterhin aber auch mögliche direkte Zugang zum Markt hat sich mit der neuen Lage deutlich verkürzt, was diese barrierefreie Verbindung deutlich attraktiver macht. Einzelheiten zur Zugänglichkeit werden in einem städtebaulichen Vertrag gere-

gelt.
Die Neuplanung sieht aus Gründen des Emissionsschutzes geschlossene Parketagen vor. Weiterhin wird die Haustechnik auf eine im Bebauungsplan festgesetzte Stelle konzentriert und eingehaust. Der Andienungsbereich wird zusätzlich mit einer Lärmschutzwand abgeschirmt. Damit dürfte sich die Belastung des Umfeldes, durch von der Marktgalerie ausgehenden Emissionen, in zumutbaren Grenzen halten.
Der Markt wird zukünftig nach Westen durch einen im Mittel ca. 8,0 m hohen Gebäudekörper begrenzt. Er fügt sich damit nicht nur in die vorhandene Bebauung ein, sondern wird für den Markt überhaupt erst raumwirksam. Durch die geplanten Wohnnutzungen und Gastronomie wird der Markt zusätzlich belebt.
Der vorhandene BP Nr. 51/1 wird durch den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- überlagert. Mit der Überlagerung des alten Bebauungsplans treten dessen Festsetzung nach Rechtskraft des neuen Plans außer Kraft.
Die Fahrzeugerschließung der Marktgalerie baut auf das sinnvolle Erschließungskonzept des Bensberger Zentrums der 70er Jahre auf. Dieses sah vor, die Schloßstraße als eigentliche Geschäftsstraße weitestgehend vom Fahrverkehr freizuhalten. Zur Trennung der Nutzungsarten wurden dem entsprechend auch die Parkplätze um das Geschäftszentrum herumgelegt. Es gibt keinen Anlass, dieses gut funktionierende Konzept für die Marktgalerie zu durchbrechen. 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. Da in der Schloßstraße wesentlich mehr Wohnnutzungen sind, würde zudem das Immissionsproblem nur verlagert und wesentlich mehr Bürger treffen.
Der Bebauungsplan ist nicht das richtige Instrument, um die Ansiedlung von Handelsnutzungen zu steuern. Mit der Ausweisung eines Kerngebietes entlang der Schloßstraße sind alle Handelsnutzungen möglich.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Bodendenkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt, sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt, von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentliche Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.
Ohne Zweifel gibt es viele Möglichkeiten Planung bürgergerecht zu präsentieren, je-

doch darf nicht aus den Augen verloren werden, dass hier in erster Linie ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Planungsrecht durchgeführt wird. Dass mit der Marktgalerie bereits im Verfahren ein konkretes Vorhaben vorgestellt wird, bietet der Öffentlichkeit überhaupt erst die rechtliche Möglichkeit sich zu Einzelheiten dieses Vorhabens zu äußern. Vergleichbare Mitwirkungsmöglichkeiten bieten private Bauvorhaben in sonstiger Innerortslage nicht. Da sich die Verwaltung jedoch der Bedeutung des Bebauungsplans für die Bensberger bewusst war, hat sie zur Veranschaulichung der Pläne auf Mittel zurückgegriffen, die über das übliche Maß in einem Bebauungsplanverfahren hinausgehen. So wurde ein Modell der Innenstadt von Bensberg erstellt, in das der Vorhabenträger seinen jeweiligen Planungstand als Einsatzmodell einfügt. Die Errichtung eines Baugerüstes vor Ort zur Veranschaulichung des Gebäudevolumens und andere visuelle Darstellungen wurden zwar vom Vorhabenträger in Erwägung gezogen, jedoch nicht umgesetzt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der Bebauungsplan einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.
Das Aufstellungsverfahren und die Regelungsinhalte eines Bebauungsplans sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Hiernach sind gem. § 2 Absatz 3 die für „die Belange, die für die Abwägung erforderlich sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten“. Wie und in welcher Tiefe dies zu geschehen hat, bestimmt das BauGB nicht weiter. Es liegt vielmehr im Ermessen der Gemeinde und hängt von der konkreten Planungssituation ab. In den Fällen, in denen die Einschätzung der planbedingten Folgen fachliche Spezialkenntnisse erfordert, beauftragt sie in der Regel Fachgutachten. Aber auch bei diesen bleibt offen, wie Methodik und Ermittlungstiefe auszusehen haben. Verbindliche Beurteilungsmaßstäbe oder Orientierungshilfen ergeben sich lediglich dort, wo sie normativ vorgegeben sind, z.B. beim Lärmschutz. Dies ist jedoch nicht bei Verkehrsprognosen oder Einzelhandelsgutachten der Fall. Hier gilt der Maßstab der fachlichen Vernunft. Fachgutachten bleiben in allen Fällen Abwägungsmaterial. Die planende Gemeinde trifft in einem Bebauungsplan eigenverantwortliche Rechtsentscheidungen.
Das vorliegende Verkehrsgutachten wurde erstellt, um die durch die Planung Marktgalerie verursachten Mehrverkehre zu ermitteln und um die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten Markt / Kadettenstraße und Kadettenstraße / Wipperfürther Straße zu prüfen. Weitere im Plangebiet entstehende Verkehre sind vernachlässigbar, da sie nicht über eine Entwicklung auf der Grundlage nach §34 BauGB hinausgehen können und daher auch ohne Gutachten abschätzbar sind. In Bezug auf seine zweite Aufgabe prognostiziert das Gutachten, dass nach Inbetriebnahme der Marktgalerie für den Knotenpunkt Kadettenstraße / Wipperfürther Straße eine Gesamtqualität von B (gut) und für den Knotenpunkt Markt / Kadettenstraße von C (befriedigend) vorliegt. Mit diesem Ergebnis sind zuerst einmal keine zusätzlichen Maßnahmen an den Knoten erforderlich und der Aufgabe eines Gutachtens im Bebauungsplanverfahren Genüge getan. Gleichwohl hat sich die Stadt nach Beratung mit den für Verkehr zuständigen Fachbehörden entschieden, den Knotenpunkt Markt / Kadettenstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit zu ertüchtigen. Zur Ertüchtigung des Knotenpunktes schlägt der Gutachter mehrere Varianten vor. Seine Aufgabe bestand lediglich darin Varianten zu prüfen. Nach Diskussion mit der Straßenverkehrs- und Kreispolizeibehörde wurde eine weitere Variante erstellt, die zur 2. Offenlage vorgestellt wird. Die Variante „koordinierte

Signalisierung“ wird von der Stadt und den zuständigen Fachbehörden favorisiert.
Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Dieses weist keine nachteiligen Auswirkungen der Marktgalerie auf andere zentrale Versorgungsbereiche nach. Die Größe der Einkaufspassage ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.300 m² der Größe Bensbergs angemessen. Auch gibt es fachlich keinen Grund anzunehmen, dass eine Passage des geplanten Typs nicht funktioniert. Da der Vorhabenträger das wirtschaftliche Risiko für seine Immobilie trägt, fällt eine Marktanalyse in seinen Interessenbereich.
Für die Kadettenstraße hat die Verkehrszählung eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von ca. 10.000 Fahrzeugen im Bestand ergeben. Nicht zuletzt diese hohe Belastung macht deutlich, dass die Kadettenstraße mehr als eine reine Anliegerstraße ist. Mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m im Bereich des Goethehauses wird sie dieser Funktion offenbar auch gerecht, da sich hier kein Unfallhäufungsschwerpunkt befindet. Daran werden auch die Zulieferfahrzeuge der Marktgalerie nichts ändern. Lediglich der in der Marktgalerie geplante Lebensmittelvollsortimenter wird hierbei täglich mit Frischwaren beliefert. Die hierfür erforderlichen LKW´s werden aller Voraussicht nach von der Wipperfürther Str. an- und abfahren, also vor dem Goethehaus abbiegen. Es ist nicht erkennbar, worin zusätzlich zur allgemeinen Verkehrsgefährdung eine Gefahr ausgehend von der Anlieferung der Marktgalerie für das Goethehauses bestehen sollte.
Entgegen der Aussage der Einwenderin befand sich auch im ehemaligen Loewen-Center ein Lebensmittler, der täglich mit Frischwaren beliefert wurde. Durch die geplante Einhausung des Anlieferbereiches der Marktgalerie verbessert sich die Anlieferung am Markt gegenüber der früheren Nutzung.
Der Vorhabenträger beabsichtigt, die für sein Vorhaben notwendigen Stellplätze in geschlossenen Parketagen innerhalb seines Gebäudes und damit auf seinem Grundstück unterzubringen. Eine Tiefgarage unter dem Berg betrifft – egal an welcher Stelle – Fremdeigentum, das dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung steht. Die im Plangebiet vorgefundenen geologische Bedingungen (Gesteinswechsel) und die Hinweise der Bodendenkmalpflege (zu erwartende bedeutende Bodendenkmalsubstanz zwischen altem und neuem Schloss) machen den Bau von Tiefgaragen unter dem Berg zwar nicht unmöglich, sie sind aber nicht finanzierbar.
Die Entscheidung darüber, ob das vorhandene Gebäude saniert oder abgerissen und durch ein neues ersetzt wird, obliegt allein der Eigentümerin. Im vorliegenden Fall entspricht die Bausubstanz nicht mehr den heutigen Ansprüchen an ein Einkaufszentrum.

B 41 mit Mail vom 23.01.13

Kurzfassung:

Keine Inhalte zur Marktgalerie oder dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg-.
Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss

(OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 42 a + b mit Mail vom 23.01.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie, da sie
- hässlich und vollkommen überdimensioniert ist.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.
Weiter aus dem **Schreiben vom 17.10.12**
Es bestehen Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie, da
- ein beeindruckender Platz (auf dem Loewen-Center) mit Blick nach Köln verloren geht.

Es wird angeregt,
- eine axiale Verbindung des Marktes mit der Schloßstraße mit beidseitiger Anordnung von Geschäften zu schaffen.
- öffentliche Flächen mit Blick auf Köln zu erhalten.
- das Parken in einer Tiefgarage unterzubringen und damit auf 2 Obergeschosse zu verzichten.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren

lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.
Der Fernblick in die Kölner Bucht, wie er sich von dem ehemaligen Loewen-Center bietet, ist ein in Bensberg nicht einzigartiges Kapital. Er kann an zahlreichen weiteren Stellen genossen werden und ergibt sich aus der besonderen topographischen Lage von Bensberg. Historische Bedeutung hat der Fernblick von Bensberg nach Westen vom nahe gelegenen Schloss und ist hier auch öffentlich zugänglich. Da der Markt nach Westen vor der Sanierung Bensbergs von einer 3-geschossigen Bebauung begrenzt wurde, entstand an dieser Stelle erst ein Fernblick auf dem Dach des Loewen-Center und damit schon immer auf privaten Flächen. Durch die Errichtung eines Restaurants mit Dachterrasse im 4. OG der Marktgalerie wird zukünftig der Fernblick sogar verbessert werden, jedoch auf privatem Eigentum.
Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Dieses weist keine nachteiligen Auswirkungen der Marktgalerie auf andere zentrale Versorgungsbereiche nach. Die Größe der Einkaufspassage ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.300 m² der Größe Bensbergs angemessen. Auch gibt es fachlich keinen Grund anzunehmen, dass eine Passage des geplanten Typs nicht funktioniert. Eine zusätzliche Einkaufszeile quer zur Haupteinkaufszone Schloßstraße wie von der Einwenderin angeregt, setzt für ihre Funktion ein Ziel auf dem Markt voraus. Dessen Nutzung reicht jedoch nicht aus, eine solche Abzweigung zu beleben. Sie wird erfahrungsgemäß als Sackgasse von Kunden nicht angenommen.
Der Vorhabenträger beabsichtigt, die für sein Vorhaben notwendigen Stellplätze in geschlossenen Parketagen innerhalb seines Gebäudes und damit auf seinem Grundstück unterzubringen. Eine Tiefgarage unter dem Berg betrifft egal an welcher Stelle Fremdeigentum, das dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung steht. Die im Plangebiet vorgefundenen geologische Bedingungen (Gesteinswechsel) und die Hinweise der Bodendenkmalpflege (zu erwartende bedeutende Bodendenkmalsubstanz zwischen altem und neuem Schloss) machen den Bau von Tiefgaragen unter dem Berg zwar nicht unmöglich, sie sind aber nicht finanzierbar.

B 43 mit Schreiben vom 14.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da
- sie eine Verschandelung des Bensberger Stadtbildes darstellt.
- die Erschließung des alten Marktplatzes verhindert.
- das Gebäude wegen seines Riegelcharakters städtebaulich nicht vertretbar ist.
- die geplante Nutzfläche weit am lokalen Bedarf vorbeigeplant ist.
- wegen Fehlkalkulation ein Leerstand befürchtet wird.

Es wird angeregt,
- die Fußgängerzone zu erhalten und mit einer attraktiven Verbindung zum alten Marktplatz zum Herz der Innenstadt zu machen.

Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Das Stadtbild von Bensberg stellt sich je nach Standort sehr unterschiedlich dar. Die gewachsene Struktur des Bensberger Zentrum ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neunen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende historische Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinander entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher, bis zu 6-geschossiger Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und -masse eben dieser Bebauung anzupassen, insbesondere da sein Gebäude vorrangig in der Schloßstraße seine Wirkung entfaltet. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute aus dem vorhandenen Bebauungsplan das Recht für ein weiteres Geschoss auf dem ehemaligen Löwencenter besteht. Mit den bereits geschilderten Änderungen an der Marktgalerie haben sich die optisch sichtbaren Baumassen jedoch noch einmal deutlich verringert. Die weiterhin sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines Einkaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen.
Allein die topographischen Verhältnisse von Bensberg teilen den Markt und die Schloßstraße klar voneinander. Historisch gab es zwischen den beiden auch vor der Sanierung Bensbergs in den 70er Jahren eine Trennung, die lediglich mit kleinen Treppen und Hohlwegen überwunden wurde, und letztlich hat auch die Sanierung der 70er Jahre mit ihren verwinkelten, unübersichtlichen Wegeverbindungen keine Verbindung zwischen Markt und dem unteren Stadtteil geschaffen. Mit der geplanten öffentlichen Treppe wird eine direkte Verbindung zwischen Schloßstraße und Marktgalerie geschaffen.
Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Dieses weist keine nachteiligen Auswirkungen der Marktgalerie auf andere zentrale Versorgungsbereiche nach. Die Größe der Einkaufspassage ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.300 m² der Größe Bensbergs angemessen. Auch gibt es fachlich keinen Grund anzunehmen, dass eine Passage des geplanten Typs nicht funktioniert. Eine zusätzliche Einkaufszeile quer zur Haupteinkaufszone Schloßstraße wie von dem Einwender angeregt, setzt für ihre Funktion ein Ziel auf dem Markt voraus. Dessen Nutzung reicht jedoch nicht aus, eine solche

Abzweigung zu beleben. Sie wird erfahrungsgemäß als Sackgasse von Kunden nicht angenommen.
Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans sind ausschließlich materielle Ziele für die Bodennutzung. Der Festsetzungskatalog eines Bebauungsplans ist im § 9 Baugesetz-

buch (BauGB) abschließend geregelt, Verkehrsregelnde Maßnahmen und Maßnahmen zur Steuerung des Handels gehören nicht dazu.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 44 mit Mail vom 18.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen eine Änderung des Bebauungsplans des ehemaligen Loewen-Centers zugunsten der Marktgalerie.
Die Alternativplanung Neuendorff wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 45 mit Schreiben vom 22.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da
- der Klotz die Schloßstraße zu sehr einengt.
- ihr Leichtigkeit und Originalität fehlt.
- sie eine Riegelwirkung gegenüber dem Markt hat.

Es wird angeregt,
- die Fußgängerzone autofrei zu erhalten.
- die Ausdehnung der Marktgalerie einmessen und aufs Pflaster zu malen zu lassen.
- der Planung Marktgalerie mehr Zeit zu lassen.
- den Markt von Autos freizuhalten und einer anderen Nutzung z.B. Wochenmarkt zuzuführen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone, als auch eine Durchfahrbarkeit denkbar. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m. Der Verlust an öffentlichem Raum in der Breite wird durch eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird mit einer Größe von ca. 900m² Raum für zahlreiche Aktivitäten bieten.
Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans sind ausschließlich materielle Ziele für die Bodennutzung. Der Festsetzungskatalog eines Bebauungsplans ist im § 9 Baugesetzbuch (BauGB) abschließend geregelt. Verkehrsregelnde Maßnahmen sowie die Entscheidung über die Zukunft und Gestaltung der Fußgängerzone müssen an anderer Stelle erfolgen.
Das Vorhaben Marktgalerie wird von der Stadtverwaltung als Chance für eine Neugestaltung wesentlicher Teile des Bensberger Zentrums angesehen. So wird das Ziel aus der Rahmenplanung Bensberg, eine Verbindung der unterschiedlichen Topographieebenen Schloßstraße/Markt herzustellen, überhaupt erst mit dem Abriss des ehemaligen Loewen-Centers und durch Grundstückstausch mit der Eigentümerin möglich. Vor der Sanierung Bensbergs in den 70er Jahren standen am Markt an Stelle des Loewen-Centers 3-geschossige Gebäude mit Satteldach, und auch für das Loewen-Center bestehen aus dem rechtskräftigen weiter Baurechte bis zu 4 Geschossen. Mit der Marktgalerie wird der Markt entsprechend seines historischen Bildes wieder gefasst.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- umfasst ein größeres Plangebiet, das auch den Markt beinhaltet. Aktuelle Planungsentwicklungen am Markt machten es, bei

gleichzeitigem Termindruck für das Vorhaben Marktgalerie, jedoch 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 mit dem Markt wird nachgezogen, sobald die Planungen dort konkret sind.

B 46 mit Schreiben vom 22.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-, da
- die Einwendungen aus der Bürgeranhörung am 04.10.12 nicht nennenswert berücksichtigt wurden.
- sich die Stadtverwaltung vom Investor vorgeben lässt, wie Planung auszusehen hat.

Es bestehen Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie, da
- das Gebäude keine Rücksicht auf die gewachsene städtebauliche Struktur des Bensberger Zentrums nimmt.
- ihre Planung ausschließlich im Interesse eines anonymen Investors liegt.
- sie die Sicht ins Rheintal verbaut.
- sie die Zusammengehörigkeit zwischen Unter- und Oberstadt vollends zerstört.
- unzumutbare Lärmbelästigungen durch den LKW-Anlieferverkehr für die Hotelnutzungen befürchtet werden.
- die Planung Lüftungs- und Aufzugsaufbauten vernachlässigt.

Es wird angeregt,
- die Anlieferung für die Marktgalerie weiterhin über die Schloßstraße zu organisieren.
- das tatsächliche Bauvolumen mittels eines Baugerüstes oder einer computergestützten 3D-Animation darzustellen.

Es wird auf die Unterschriftenlisten unter B 3, B 18 und B 40 verwiesen.
Weiter aus dem **Schreiben vom 15.10.12**
- Es bestehen Bedenken gegen das Vorhaben Marktgalerie, da
- der Entwurf keine Rücksicht auf die gewachsene historische Struktur des Ortsteils Bensberg nimmt.
- die geplanten Höhenverhältnisse das Hotel Malerwinkel und das Hotel Goethehaus einmauern.
- es den Grundgedanken der Erhaltung denkmalwürdiger und -geschützter Gebäude nebst historischer Straßen und Plätze vernachlässigt.
- die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt vom Markt erfolgt und diesen als Platz nicht mehr nutzbar macht. Die Anlieferung dort den Verkehr behindert und deren Lärm unangemessen ist.
- die Verkehrssicherungspflicht für die geplante Anlieferung nicht geklärt ist.
- die Kadettenstraße und der Markt nicht geeignet sind LKW-Verkehr aufzunehmen.
- da Müllabfuhr und Abluftanlagen unbekannt sind.
- ein Spielplatz fehlt.
- da ihr Bauvolumen über das heutige Loewen-Center hinausgeht.
- die bisherigen gewerblichen und wohnraumtechnischen Veränderungen erheblich beschnitten werden und damit ein Wertverlust entsteht.

Es wird angeregt,

- die geplante Treppe so breit zu gestalten, dass die Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW eingehalten werden.
- die Anlieferung von der Schloßstraße vorzusehen, da dort weniger Wohnungen sind und bereits heute angeliefert wird.
- das Parken in einer TG unterzubringen.
- als Bauflucht am Markt die der Wohnbebauung an der Engelbertstraße aufzunehmen.
- eine marktgerechte Analyse vom Bauträger vorlegen zu lassen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt. Für den Pavillon des Goethehauses verbessert der überarbeitete Entwurf der Marktgalerie die vorhandene Situation deutlich, da der vergrößerte Platz (Naturbühne) erstmalig den Blick vom Goethehaus in die Schloßstraße ermöglicht. Nachdem auf das 5. OG ganz verzichtet und zusätzlich das 4. OG gegenüber dem Goethehaus deutlich zurückversetzt wurde, liegt der Pavillon nunmehr 1,5 m höher als die hier wirksame maximale Höhe der Marktgalerie. Auch wird durch das Zurücksetzen des Gebäudekörpers am Markt der heute durch die technischen Aufbauten des Loewen-Centers verstellte Blick auf das Rathaus frei.
Das Vorhaben Marktgalerie wird 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.
Die Einwender benutzen den Begriff „gewachsene Struktur“ ausschließlich im Zusammenhang mit den Baumassen. Die gewachsene Struktur des Bensberger Zentrums ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neuen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende historische Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinander entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher, bis zu 6-geschossiger Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und -masse eben dieser Bebauung anzupassen. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute aus dem vorhandenen Bebauungsplan das Recht für ein weiteres Geschoss auf dem ehemaligen Loe-

wen-Center besteht. Nach der 1. Öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf zur Marktgalerie erneut in wesentlichen Bereichen überarbeitet. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Die weiterhin sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines Einkaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen. Vor der Sanierung Bensbergs in den 70er Jahren standen am Markt an Stelle des Loewen-Centers 3-geschossige Gebäude mit Satteldach und auch für das Loewen-Center bestehen aus dem rechtskräftigen weiter Baurechte bis zu 4 Geschossen. Mit der Marktgalerie wird der Markt entsprechend seines historischen Bildes wieder gefasst. Der Markt wird zukünftig nach Westen durch einen im Mittel ca. 8,0 m hohen Gebäudekörper begrenzt. Er fügt sich damit nicht nur in die vorhandene Bebauung ein, sondern wird für den Markt überhaupt erst raumwirksam.
Historische Bedeutung hat der Weitblick von Bensberg nach Westen in die Kölner Bucht lediglich vom Schloss und vom Rathausturm und ist hier auch öffentlich zugänglich. Da der Markt nach Westen vor der Sanierung Bensbergs von einer 3-geschossigen Bebauung begrenzt wurde, entstand an dieser Stelle erst ein Fernblick auf dem Dach des Loewen-Center und damit immer auf privaten Flächen. Durch die Errichtung eines Restaurants mit Dachterrasse im 4.OG wird zukünftig der Weitblick in Richtung Westen sogar verbessert.
Die Fahrzeugerschließung der Marktgalerie baut auf das sinnvolle Erschließungskonzept des Bensberger Zentrums der 70er Jahre auf. Dieses sah vor, die Schloßstraße als eigentliche Geschäftsstraße weitestgehend vom Fahrverkehr freizuhalten. Zur Trennung der Nutzungsarten wurden dem entsprechend auch die Parkplätze um das Geschäftszentrum herum angelegt. Es gibt keinen Anlass, dieses gut funktionierende Konzept für die Marktgalerie zu durchbrechen. Von Einwendern, die vorschlagen die Anlieferung der Marktgalerie von der Schloßstraße vorzusehen, wird auch übersehen, dass dort wesentlich mehr Wohnungen betroffen sind. Daher wird die Anlieferung auch zukünftig vom Markt erfolgen. Sie wurde jedoch nach der 1. öffentlichen Auslegung überarbeitet. Die 7. Anlieferungsvariante sieht den eigentlichen Rangiervorgang auf dem Gelände der Marktgalerie vor. Das Entladen und die Entsorgung finden im Gebäude statt. Beide Funktionen sind zusätzlich zum Markt hin abgeschirmt. Die Anlieferungszeiten werden im nachfolgenden Bauantragsverfahren geregelt.
Das Aufstellungsverfahren und die Regelungsinhalte eines Bebauungsplans sind im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Hiernach sind gem. § 2 Absatz 3 die für „die Belange, die für die Abwägung erforderlich sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten“. Wie und in welcher Tiefe dies zu geschehen hat, bestimmt das BauGB nicht weiter. Es liegt vielmehr im Ermessen der Gemeinde und hängt von der konkreten Planungssituation ab. In den Fällen, in denen die Einschätzung der planbedingten Folgen fachliche Spezialkenntnisse erfordert, beauftragt sie in der Regel Fachgutachten. Aber auch bei diesen bleibt offen, wie Methodik und Ermittlungstiefe auszusehen haben. Verbindliche Beurteilungsmaßstäbe oder Orientierungshilfen ergeben sich lediglich dort, wo sie normativ vorgegeben sind, z.B. beim Lärmschutz. Dies ist jedoch nicht bei Verkehrsgutachten der Fall. Hier gilt der Maßstab der fachlichen Vernunft. Fachgutachten bleiben in allen Fällen Abwägungsmaterial. Die planende Gemeinde trifft in einem Bebauungsplan eigenverantwortliche Rechtsentscheidungen. Das Plangebiet liegt im Zentrum von Bensberg. Die Festsetzungen der vorhandenen Bauleitpläne weisen zur Schloßstraße hin Kerngebiet und am Markt Mischgebiet aus. Diese Nutzungen sind auch faktisch vorhanden. Anlieferungen mit Lastwagen sind Bestandteil von Handelsnutzungen und sind daher im öffentlichen Verkehr hinzunehmen. Für die Kadettenstraße hat die Verkehrszählung eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von

ca. 10.000 Fahrzeugen im Bestand ergeben. Nicht zuletzt diese hohe Belastung macht deutlich, dass die Kadettenstraße mehr als eine reine Anliegerstraße ist. Mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m im Bereich des Goethehauses wird sie dieser Funktion offenbar auch gerecht, da sich hier kein Unfallhäufungsschwerpunkt befindet. Daran werden auch die Zulieferfahrzeuge der Marktgalerie nichts ändern. Lediglich der in der Marktgalerie geplante Lebensmittelvollsortimenter wird hierbei täglich mit Frischwaren (ca. 2 LKW) beliefert. Die hierfür erforderlichen Fahrzeuge werden aller Voraussicht nach von der Wipperfürther Straße zu- und abfahren, also vor dem Goethehaus abbiegen. Es ist nicht erkennbar, worin zusätzlich zur allgemeinen Verkehrsgefährdung eine Gefahr für das Goethehaus durch die Anlieferung der Marktgalerie bestehen sollte.
Die Immissionsauswirkungen der Planung Marktgalerie wurden in einem Lärmgutachten untersucht. Zum Immissionsschutz der geplanten und vorhandenen Wohnnutzungen oder wohnähnlichen Nutzungen sieht der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- eine Abschirmung der Anlieferung Marktgalerie und eine Einhausung der technischen Aufbauten vor. Die Parkdecks werden zur Minimierung der Emissionen als belichtete, aber allseits geschlossene Parkdecks ausgeführt.
Technische Dachaufbauten sind nur in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereichen bis zu einer maximalen Höhe von 181,0 m ü. NHN und eingehaust zulässig.
Die Ansiedlung eines Vollsortimenters am Standort des Loewen-Centers war ausdrücklicher Wunsch des Bensberger Handels. Dieser verspricht sich von einem solchen Ankermieter eine Belebung des zentralen Versorgungsbereiches. Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Dieses weist keine nachteiligen Auswirkungen der Marktgalerie auf andere zentrale Versorgungsbereiche nach. Die Größe der Einkaufspassage ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.300 m² der Größe Bensbergs angemessen. Sowohl der Vorhabenträger als auch sein Architekt haben langjährige Erfahrung mit der Entwicklung und dem Bau von Einkaufszentren. Auch gibt es fachlich keinen Grund anzunehmen, dass eine Passage des geplanten Typs nicht funktioniert. Da die Eigentümer das alleinige wirtschaftliche Risiko für ihre Immobilie tragen, muss ihnen auch ein Gestaltungsspielraum zugestanden werden.
Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans sind ausschließlich materielle Ziele für die Bodennutzung. Der Festsetzungskatalog eines Bebauungsplans ist im § 9 BauGB abschließend geregelt Maßnahmen zur Steuerung des Handels gehören nicht dazu. Der Nachweis von Standsicherheit, evtl. erforderlichen Spielplätzen und der Verkehrssicherungspflicht ist Gegenstand anderer Verfahren, insbesondere des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.
Ohne Zweifel gibt es viele Möglichkeiten Planung bürgergerecht zu präsentieren, jedoch darf nicht aus den Augen verloren werden, dass hier in erster Linie ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Planungsrecht durchgeführt wird. Das mit der Marktgalerie bereits im Verfahren ein konkretes Vorhaben vorgestellt wird, bietet der Öffentlichkeit überhaupt erst die rechtliche Möglichkeit, sich zu Einzelheiten dieses Vorhabens zu äußern. Vergleichbare Mitwirkungsmöglichkeiten bieten private Bauvorhaben in sonstiger Innerortslage nicht. Da sich die Verwaltung jedoch der Bedeutung des Bebauungsplans für die Bensberger bewusst war, hat sie zur Veranschaulichung der Pläne auf Mittel zurückgegriffen, die über das übliche Maß in einem Bebauungsplanverfahren hinausgehen. So wurde ein Modell der Innenstadt von Bensberg erstellt, in das der Vorhabenträger seinen jeweiligen Planungstand als Einsatzmodell einfügt. Die Errichtung eines Baugerüstes vor Ort zur Veranschaulichung des Gebäudevolumens und andere visuelle Darstellungen wurden zwar vom Vorhabenträger in Erwägung gezogen, jedoch nicht umgesetzt.

Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen wie die der Schüler des AMG und des Architekten Neuendorff stehen nicht zur Wahl. Insbesondere nachdem der Vorhabenträger deutlich gemacht hat, dass weder sein Eigentum verkaufen noch seinen Architekten wechseln will. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.

B 47 mit Schreiben vom 19.01.13

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung Marktgalerie, da sie
- überdimensioniert ist.
- im Ortskern als Fremdkörper wirkt und das Stadtbild für Generationen beeinträchtigt.
- ohne jeden harmonischen baulichen Übergang zur Anschlussbebauung ist.
- die Schloßstraße zur engen Schlucht macht.
- von der Schloßstraße den Blick auf das Alte und das Neue Schloss versperrt.
- die Pläne nur gegen den engagierten Widerstand einer breiten ortskundigen und besorgten Öffentlichkeit verwirklicht werden kann.
- die kalkulierten Ladenlokalmieten mit ca. 30 €/m² die ortsübliche Miete übersteigt und damit Leerstände vorprogrammiert sind.

Es wird angeregt,
- den Bebauungsplan in seiner derzeitigen Form nicht anzunehmen.
- der Öffentlichkeit eine Visualisierung des Vorhabens zugänglich zu machen.

Die Alternativplanung Architekturbüro SIC, Neuendorff und eine Revitalisierung der alten Gebäudesubstanz wird befürwortet.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
Das Stadtbild von Bensberg stellt sich je nach Standort sehr unterschiedlich dar. Die gewachsene Struktur des Bensberger Zentrums ist historisch zuerst einmal von den massiven Gebäudekörpern des alten (Rathaus) und neuen Schlosses geprägt. Auch die sie umgebende historische Bebauung war bereits bis zu drei Geschosse mit zusätzlichem Satteldach hoch. Lediglich durch ein deutliches Absetzen der einzelnen Gebäude voneinan-

der entstand eine gewisse Kleinteiligkeit. Diese Struktur wurde jedoch in den 70er Jahren deutlich hin zu großmaßstäblicher, bis zu 6-geschossiger Bebauung verändert. In einem solchen Umfeld kann es dem Vorhabenträger der Marktgalerie nicht verwehrt werden, sich in Gebäudehöhe und -masse eben dieser Bebauung anzupassen, insbesondere da sein Gebäude vorrangig in der Schloßstraße seine Wirkung entfaltet. Beachtlich ist hierbei auch, dass bereits heute aus dem vorhandenen Bebauungsplan das Recht für ein weiteres Geschoss auf dem ehemaligen Löwencenter besteht. Mit den bereits geschilderten Änderungen an der Marktgalerie haben sich die optisch sichtbaren Baumassen jedoch noch einmal deutlich verringert. Die weiterhin sichtbare Baumasse ist der Nutzung eines Einkaufszentrums geschuldet und wird in Bezug auf ihre Lage als angemessen angesehen.
Die Gebäudehöhe der Marktgalerie wurde nach der 1. Offenlage um ein Geschoss auf ca. 180,0 m über NHN reduziert. Es fügt sich damit am Markt zwischen das Goethehaus und den an der Engelbertstraße vorhanden Wohnriegel ein.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Bodendenkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt, sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt, von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentliche Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.
Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse durch das Büro Stadt und Handel erstellt. Dieses weist keine nachteiligen Auswirkungen der Marktgalerie auf andere zentrale Versorgungsbereiche nach. Die Größe der Einkaufspassage ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.300 m² der Größe Bensbergs angemessen. Auch gibt es fachlich keinen Grund anzunehmen, dass eine Passage des geplanten Typs nicht funktioniert. Da die Eigentümer das wirtschaftliche Risiko für ihre Immobilie tragen, muss ihnen auch ein Gestaltungsspielraum zugestanden werden.
Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans sind ausschließlich materielle Ziele für die

Bodennutzung. Der Festsetzungskatalog eines Bebauungsplans ist im § 9 Baugesetzbuch (BauGB) abschließend geregelt. Entscheidungen über verkehrsregelnde Maßnahmen sowie über die Zukunft und Gestaltung der Fußgängerzone müssen an anderer Stelle gefällt werden.
Sicherlich gibt es viele Möglichkeiten Planung zu präsentieren. Mit dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- wird jedoch zuerst einmal ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Dass dieser Plan in einem wesentlichen Teil bereits ein Vorhabenbezug hat, machte es überhaupt erst möglich, den Bürgern konkrete Pläne vorzustellen. Wegen der besonderen Bedeutung der Planung Marktgalerie für das Bensberger Zentrum wurde zur Veranschaulichung der Pläne 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 Planungstand als Einsatzmodell einfügt. Die Präsentation der Marktgalerie ist Aufgabe des Vorhabenträgers.
Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans sind ausschließlich materielle Ziele für die Bodennutzung. Der Festsetzungskatalog eines Bebauungsplans ist im § 9 Baugesetzbuch (BauGB) abschließend geregelt, Maßnahmen zur Steuerung des Handels oder gar zur Mietregulierung gehören nicht dazu.
Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der BP einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend.
Die Entscheidung darüber, ob das vorhandene Gebäude saniert oder abgerissen und durch ein neues ersetzt wird, obliegt allein der Eigentümerin. Im vorliegenden Fall entspricht die Bausubstanz nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein funktionierendes Einkaufszentrum.

Die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Fachbereiche innerhalb der Verwaltung wurden mit Schreiben vom 12.12.12 von der öffentlichen Auslegung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- benachrichtigt. Von den TÖB gingen innerhalb der Frist 4 und nach Ablauf der Frist 2 weitere für die Planung relevante Stellungnahmen ein. Die Verwaltung empfiehlt alle 6 Stellungnahmen in die Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die Stellungnahmen in einer Kurzfassung wiedergegeben und abgewogen. **Alle Stellungnahmen sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

T 1 RNG Rheinische NETZGesellschaft, Maarweg 159-161, 50825 Köln
mit Schreiben vom 04.01.13

Kurzfassung

- Es wird darauf hingewiesen, dass
- sich das Vorhaben Marktgalerie im Versorgungsgebiet der RNG befindet.
- rechtzeitig vor Baubeginn dort eine Versorgungsanfrage zu stellen ist.
- zu klären ist, wie die gebäudeintegrierte Kundenstation am Markt ersetzt werden kann (Bedarf ca. 15m² im Gebäude Marktgalerie).

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Da sich die Hinweise direkt an den Vorhabenträger der Marktgalerie wenden, wurden sie an ihn weitergeleitet. Versorgungsanfrage und Kundenstation sind Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

T 2 LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn
mit Schreiben vom 17.01.13 und 05.11.12

Kurzfassung

Es bestehen grundsätzlich Bedenken gegen die Planung, da
- davon auszugehen ist, dass mit ihr die Zerstörung bzw. Beeinträchtigung bedeutender Bodendenkmalsubstanz verbunden ist.
- davon ausgegangen wird, dass die Prüfung des Einzelfalls wegen der archäologischen Belange zu dem Ergebnis hätte kommen müssen, das eine Umweltprüfung durchzuführen ist.

Aus dem Schreiben vom 05.11.12
- die archäologische Befundsituation im Bereich der Marktgalerie durch qualifizierte archäologische Prospektionsmaßnahmen zu klären ist. Es besteht keine Befunderwartung für die geplanten Gebäude am Markt, da hier durch die vorhandene Bebauung bereits Erdeingriffe stattgefunden haben.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Das LVR, Amt für Bodendenkmalpflege stützt seine Bedenken gegen den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- ausschließlich auf seine Lage zwischen der Alten Burg und dem neuen Schloss. Da sich hier der historische Kern von Bensberg befunden hat, wird prognostiziert, dass sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Siedlungsplätze aus Mittelalter und Neuzeit erhalten haben. Die zur frühzeitigen Behördenbeteiligung übersandte archäologisch-bodendenkmalpflegerisch Bewertung vom 29.10.12 teilt im Weiteren den Planbereich in zwei Bereiche. Für den Bereich um den Markt wird festgestellt, dass trotz der besonderen archäologischen Lage des Plangebietes kein Untersuchungsbedarf besteht, da wegen bereits vorhandener Gebäude keine Befunde erwartet werden. Eine qualifizierte Prospektion mittels Sondagen wird lediglich im Umfeld der zukünftigen Marktgalerie angeregt. Doch gerade in diesem Bereich ist wegen der großen Eingriffe in den Boden im Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen in den 70er Jahren davon auszugehen, dass historische Relikte weitgehend zerstört wurden. Auch war dieser Bereich vor den Sanierungsmaßnahmen bebaut, vergleichbar mit dem Markt. Die angeregte Sachverhaltsermittlung hat das Ziel, durch eine dem Boden-

denkmal und dem Gelände angepasste Schnittführung mit großflächigen Sondagen den Fundplatz möglichst genau zu lokalisieren, abzugrenzen sowie seinen Erhaltungszustand (Befunderhaltung, Befunddichte) und damit seine Denkmalwürdigkeit zu klären. Hierbei soll die Beurteilung von Ausdehnung und Erhaltungsgrad Anhaltspunkte für weitere bodendenkmalpflegerische Entscheidungen bringen bzw. als Grundlage für Kostenkalkulationen weiterführender Grabungen dienen. Da auch im Bereich des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- keine neuen Baurechte in der Fläche entstehen, sondern lediglich alte Gebäude und Plätze durch neue ersetzt werden, soll das Planverfahren dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit folgend nicht durch aufwendige und langwierige archäologische Prospektionsmaßnahmen blockiert werden. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird jedoch auf die archäologische Situation und konkret darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Prospektionen notwendig werden. Eventuell erforderliche Bodenuntersuchungen sind damit Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Daher wurde der Hinweis an den Vorhabenträger weitergegeben. Im Weiteren gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans.
Da der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bensberger Zentrum zum Ziel hat und eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, soll er im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Da das geplante Einzelhandelsvorhaben Marktgalerie Bensberg im Kerngebiet ursprünglich eine zulässige Geschossfläche von ca. 5.000 m² nach Nr. 18.6.1 in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufwies, war eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien erforderlich. Die ökologische Empfindlichkeit des Gebiets, das durch das Marktgalerie-Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, wurde dabei auch hinsichtlich der denkmalschutzbezogenen Nutzungs- und Schutzkriterien „2.3.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der Gemeinde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind“ beurteilt. Die Einzelfallprüfung vom 03.09.2012 der Landschaftsarchitekten Smeets liegt dem LVR, Amt für Bodendenkmalpflege vor. Der Gutachter stellt auf Seite 15 fest: „Hinsichtlich der Bodendenkmale sind keine Anhaltspunkte für Vorkommen bekannt.“ Tatsächlich liegt für das Plangebiet bisher keine Eintragung eines ortsfesten Bodendenkmals in die Denkmalliste gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) vor. In NRW ist die Eintragung von Denkmälern ein konstitutiver Akt, d.h. bewegliche oder unbewegliche Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden, werden erst mit der Eintragung im Rechtssinn zum Bodendenkmal. Der vorgebrachte bodendenkmalpflegerische Belang, ändert im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) im Sinne eines Screenings nicht die Bewertung, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Bei dem geplanten Einzelhandelsvorhaben, das eine bestehende Einzelhandelsimmobilie ersetzt, handelt es sich somit nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, insbesondere nachdem eine Flächenreduzierungen nach 1. öffentlichen Auslegung dazu geführt haben, dass die Grenze von 5.000 m² Geschossfläche unterschritten wird. Das Verfahren gemäß § 13a BauGB findet weiterhin Anwendung. Die denkmalpflegerischen Belange sind jedoch auch ohne ihre Dokumentation in einem Umweltbericht Gegenstand der Abwägung.

T 3 Rheinisch-Bergischer Kreis, Abt. 67 Planung und Landschaftsschutz, Postfach 200450, 51434 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 22.01.13

Kurzfassung

Untere Landschaftsbehörde
Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.
Untere Umweltschutzbehörde
Keine Bedenken, Anregungen und Hinweise
Kreisstraßen und Verkehr
Es bestehen aus Gründen der Verkehrssicherheit Bedenken, da
- die Einfahrten der Anlieferungszone und der Parkdecks nebeneinander liegen,
- die Andienung durch rückwärts einfahrenden LKW erfolgt,
- die Einfahrt zu TG - Kadettenstraße in unmittelbarer Nähe zum Verkehrsknoten Kadettenstraße/Markt liegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass
- die an der Kadettenstraße geplante Tiefgarage im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt wurde.
- der Mehrverkehr aus den am Markt geplanten Gebäuden und der TG - Kadettenstraße nicht in die Verkehrsuntersuchung eingeflossen sind.

Es wird angeregt,
- die Einfahrt TG – Kadettenstraße zum Parkplatz Markt hin zu verlegen.
- für den Verkehrsknoten Kadettenstraße/Markt eine Vollsignalisierung vorzusehen.

Artenschutz
Die vorgelegte artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 22.11.2012 wird als ausreichend erachtet.
Es wird darauf hingewiesen, dass
- die Verbotstatbestände des §44 Abs.1 BNatSchG grundsätzlich einzuhalten sind.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Kreisstraßen und Verkehr
Der Entwurf zur Marktgalerie wurde nach der 1. öffentlichen Auslegung in wesentlichen Punkten überarbeitet. Unter anderem wurde die Anlieferzone weiter nach Norden verlegt. Damit liegen die Einfahrten der Anlieferungszone und der Parkdecks nicht mehr direkt nebeneinander.
Auch wird der Markt nicht mehr als Rangierfläche für die **Anlieferung** genutzt. Nachdem die Marktgalerie am Markt in die Front des Wohnriegels Engelbertstraße zurückgesetzt wurde, können die Anlieferfahrzeuge nunmehr auf eigenem Grundstück rangieren, Plan siehe **Anlage 3 der Vorlage**.
Zur 1. Offenlage wurde das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Der westlich der Straße Markt liegende Teil 1 wird mit der Marktgalerie zurzeit weitergeführt. Der östliche Teil 2 mit dem Markt wird nachgezogen, sobald die Planungen dort konkreter sind. Die Tiefgarage am Markt ist nicht Gegenstand des aktuellen Verfahrens.
Das Aufstellungsverfahren und die Regelungsinhalte eines Bebauungsplans sind im

Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Hiernach sind gem. § 2 Absatz 3 die für „die Belange, die für die Abwägung erforderlich sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Wie und in welcher Tiefe dies zu geschehen hat, bestimmt das BauGB nicht weiter. Es liegt vielmehr im Ermessen der Gemeinde und hängt von der konkreten Planungssituation ab. In den Fällen, in denen die Einschätzung der planbedingten Folgen fachliche Spezialkenntnisse erfordert, beauftragt sie in der Regel Fachgutachten. Aber auch bei diesen bleibt offen, wie Methodik und Ermittlungstiefe auszusehen haben. Verbindliche Beurteilungsmaßstäbe oder Orientierungshilfen ergeben sich lediglich dort, wo sie normativ vorgegeben sind, z.B. beim Lärmschutz. Dies ist jedoch nicht bei Verkehrsgutachten der Fall. Hier gilt der Maßstab der fachlichen Vernunft. Fachgutachten bleiben in allen Fällen Abwägungsmaterial. Die planende Gemeinde trifft in einem Bebauungsplan eigenverantwortliche Rechtsentscheidungen. Aufgabe des Verkehrsgutachtens war es, die durch die Planung verursachten Mehrverkehre zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten Markt / Kadettenstraße und Kadettenstraße / Wipperfürther Straße zu prüfen. Hauptverkehrserzeuger für den Mehrverkehr ist das Einkaufszentrum Marktgalerie. Ansonsten werden im BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- lediglich Baulücken am Markt geschlossen und die vorhandenen Parkflächen umorganisiert. Daher ist der weitere Mehrverkehr vernachlässigbar. Selbst mit der Parkgarage am Markt werden keine neuen Stellplätze geschaffen, sondern lediglich die oberirdischen Stellplätze nach unten verlegt, damit Flächen zur Platzgestaltung frei werden. Nachdem nach der 1. Offenlage die Verkaufsflächen der Marktgalerie auf ca. 4.300 m² reduziert wurden, liegt mit dem Verkehrsgutachten eine Worst case-Berechnung vor, die als Abwägungsmaterial geeignet ist. Im Ergebnis sind beide Verkehrsknoten geeignet, den Mehrverkehr aufzunehmen. Lediglich aus Gründen der Verkehrssicherheit (schlechte Einsehbarkeit aus dem Markt in die Kadettenstraße) schlägt der Gutachter Maßnahmen zur Ertüchtigung des Verkehrsknotens Kadettenstraße / Markt vor.
Die Verkehrsuntersuchung wurde mit Datum vom 19.03.2013 um eine weitere Variante, die eines signalisierten Knotenpunktes, zur Ausgestaltung des Kreuzungspunktes Kadettenstraße / Markt ergänzt. Das Ergänzungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Vollsignalisierung des Verkehrsknotens mit einer zweiphasigen Signalschaltung und in Koordination mit dem Verkehrsknoten Wipperfürther Straße / Kadettenstraße umgesetzt werden kann.

T 4 LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Postfach 2140, 50250 Pulheim mit Schreiben vom 03.03.11

Kurzfassung

Es bestehen Bedenken gegen die Marktgalerie, da
- durch die Planung die Umgebung von 6 Denkmälern betroffen ist.
- die Blickbeziehung aus der oberen Schlossstraße auf das Rathausensemble beeinträchtigt wird. Foto ist der Stellungnahme beigefügt.
- die Blickbeziehung aus der unteren Schlossstraße auf das Schloss beeinträchtigt wird. Foto ist der Stellungnahme beigefügt.
- der Umgebungsschutz des Baudenkmals Burggraben 1 durch die Einfahrt in das Parkhaus Marktgalerie und die Anlieferung gestört wird.

Der Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für ein entsprechendes Bauvorhaben ständen damit Gründe des Denkmalschutzes entgegen.
Es wird darauf hingewiesen, dass

- die nach § 3 DSchG geschützten Gebäude im Umfeld des Plangebietes nicht nachrichtlich übernommen sind.

Es wird angeregt,

- die im Bebauungsplan dargestellten Baukörper auf eine Höhe von 176,0 HNM (4 Geschosse) zu begrenzen und darüber hinaus auch keine Dachaufbauten und Technik zuzulassen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt.
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 und ist damit nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Da seine Unterschutzstellung auf der Basis eines anderen Gesetzes erfolgte, gilt sie unabhängig von den Festsetzungen des BP´s. Ihre nachrichtliche Übernahme dient lediglich dem Verständnis.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für die Denkmalpflege, sondern auch für zahlreiche Bürger und die Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Denkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt, sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt, von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. Hierzu wurden die Fotos und Forderungen der Denkmalpflege als Orientierung verwendet. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentlichen Überarbeitung der Planung Marktgalerie. Die **Standpunkte** sind in der **Anlage 2 der Vorlage** dargestellt. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt.

Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.
Der Entwurf der Marktgalerie wurde nach der 1. öffentlichen Auslegung u.a. in Bezug auf ihre **Anlieferung** überarbeitet. Diese rückt zum einen weiter nach Norden und findet nunmehr auf eigenem Grundstück statt. Weiterhin wird sie zum Markt hin durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt. Sie ist in der **Anlage 3 der Vorlage** dargestellt.
Nach der 1. öffentlichen Auslegung wird bei der Marktgalerie nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet. Auch wenn das 4. OG eine maximale Geschosshöhe von 180 m ü. NHN erreicht, so wird mit seinem Zurücksetzen an seiner nord/westlichen Ecke das Ziel der Denkmalpflege in Bezug auf den Erhalt der Sichtbeziehungen erreicht. Technische Dachaufbauten werden auf nur auf für sie klar definierten nicht in der Sichtachse liegenden Flächen zugelassen. Sie sind auf maximal 181 m ü. NHN begrenzt.

T 5 Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung West, Feldstraße 1a, 51643 Gummersbach
mit Schreiben vom 24.01.13

Kurzfassung

Die im Plangebiet befindlichen Telekommunikationslinien sind aus dem beigefügten Plan ersichtlich.
Es wird darauf hingewiesen, dass
- der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien gewährleistet bleiben muss.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die im Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- liegenden TK-Linien sind nicht von Veränderungen betroffen.

T 6 IHK zu Köln, Zweigstelle Leverkusen / Rhein-Berg, An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen
mit Schreiben vom 23.01.13

Kurzfassung
Das Vorhaben Marktgalerie wird als sinnvoll erachtet, da es
- den mehrjährigen Stillstand im Bensberger Zentrum beenden.
- den städtebaulichen Missstand „Leerstand Loewen-Center“ beseitigt.
- den Markt nach Westen einfasst.
- ein Lebensmittelvollsortimenter enthält, der nicht zuletzt wegen des hohen Wohnanteils im Zentrum von Bensberg notwendig ist.

Es bestehen Bedenken, gegen
- eine LKW-Anlieferung an der Schloßstraße, da hierfür große Flächen vorgehalten werden müssen.
- eine von Einwendern als Alternative angeregte „Ladentreppe“, da solche Treppen ein Ziel haben müssen und dann der Raum für einen großflächigen Lebensmittler

fehlen würde. Auch ist eine weitere, quer zur Schloßstraße verlaufende zusätzliche Einkaufsstraße fraglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- es sich bei dem Grundstück des ehemaligen Loewen-Centers um eine absolute Innenstadtlage handelt.
- auch wenn städtebaulich nicht gelungen, die Riegelbebauung der 70er Jahre an der Schloßstraße den Bestand mit prägt.
- großflächige Lebensmittelmärkte nach den landesgesetzlichen Vorgaben und Grundsätzen der Stadtentwicklung (Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach) vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen, und die Marktgalerie diesen Zielen entspricht.
- die Größe der Verkaufsfläche dem Lebensmittelvollsortimenter geschuldet ist.
- ausreichend Stellplätze in direkter Nähe zum Vollsortimenter dringend erforderlich sind, damit dieser angenommen wird.

Es wird angeregt,

- die Front des Gebäudes Marktgalerie aufgelockert zu gestalten und in unterschiedliche Abschnitte zu unterteilen, damit keine Riegelwirkung entsteht.
- die Rückfront am Markt sorgfältig zu gestalten, um den logistischen Anforderungen und dem vorhandenen historischen Ensemble zu genügen.
- die Durchfahrung der Schloßstraße nicht durch die Marktgalerie unmöglich zu machen.
- Wohnen im Zentrum zu stärken und hierfür entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen, z.B. Einhausen der Anlieferungszone.
- die LKW-Rangierfläche auf dem Markt ansprechend zu gestalten.
- den Wochenmarkt in der Schloßstraße zu belassen.
- die Marktgalerie weiter zu staffeln um Sichtbeziehungen zu erhalten.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwände von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange haben dazu geführt, dass der Entwurf zur Marktgalerie nach der 1. Öffentlichen Auslegung erneut in wesentlichen Teilen überarbeitet wurde. So wird nunmehr nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an seiner nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch am Markt fand eine Zurücknahme des sichtbaren Gebäudekörpers in die Flucht des Wohnriegels Engelbertstraße statt und in der Schloßstraße wurde die Gebäudefront zur Naturbühne hin weiter abgewinkelt. Ein Teil der hierdurch verloren gehenden Geschäftsfläche wird dadurch kompensiert, dass sich das Erdgeschoss der Marktgalerie unter die geplante Platzfläche schiebt. Von dieser aus wird man durch eine parallel zur Schloßstraße verlaufenden Passage im 1. OG der Marktgalerie auf die Terrassenflächen der Nachbarimmobilie Schloßstraße 63 geführt. Der neue Entwurf sieht den Lebensmittelvollsortimenter im Erdgeschoss vor.

Die **Anlieferung** zur Marktgalerie wird mit einem veränderten Konzept weiterhin vom Markt erfolgen. Sie ist im Gebäude weiter nach Norden gerückt. Auch wird der Markt nicht mehr als Rangierfläche benötigt. Durch die Zurücknahme der Gebäudeflucht am Markt kann nunmehr auf eigenem Grundstück gewendet werden. Der Rangiervorgang wird zum Markt hin durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt, siehe **Anlage 3 der Vorlage.**

Im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers hat der Bebauungsplan einen gesetzlich zulässigen Vorhabenbezug, d.h. die Planungsvorschläge des Vorhabenträgers können im

Verfahren lediglich im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde abgelehnt, befürwortet oder durch Anregungen mitgestaltet werden – Alternativplanungen stehen jedoch nicht zur Wahl. Der Architekt Neuendorff handelt ohne Auftrag von Stadt oder Vorhabenträger. Daher war seine Planung zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des Verfahrens. Eine öffentliche Diskussion seiner Planung ist damit nicht zielführend
Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 – 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer ganz normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone als auch eine Durchfahrbarkeit denkbar. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m.
Der neue Entwurf zur Marktgalerie sieht im 4. OG neben einer Gastronomie auch Wohnungen vor. Zum Immissionsschutz der geplanten und vorhandenen Wohnnutzungen sieht der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- neben der bereits erwähnten Abschirmung der Anlieferung eine Einhausung der technischen Aufbauten vor. Die Parkdecks werden zur Minimierung der Emissionen als belichtete, aber allseits geschlossene Parkdecks ausgeführt.
Der Erhalt von Sichtachsen ist nicht nur für zahlreiche Bürger, sondern auch für die Denkmalpflege und Stadtplanung von großer Bedeutung. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausturmensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center, als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Bodendenkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt, sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt, von denen aus der Rathausturm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausturmensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zu einer wesentliche Überarbeitung der Planung Marktgalerie. So wurde nicht nur auf das 5. Obergeschoss (OG) ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/westlichen Ecke deutlich zurückversetzt. Auch an der Engelbertstraße fand eine Zurücknahme der Marktgalerie in die Flucht des Wohnriegels statt.

Zu II
Abwägung aus der 2. Öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 23.05.13 in der Zeit vom 03.06. bis einschl. 17.06.13 erneut öffentlich ausgelegen. Von insgesamt 11 schriftlichen Stellungnahmen von BürgerInnen gingen 4 bereits vor, 6 während und 1 nach der 2. Offenlage ein. Da zwei Personen jeweils zwei Stellungnahmen abgaben, haben sich insgesamt 9 Personen zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- geäußert. Alle Schreiben sind als Kopie den Fraktionen zugegangen. Die Verwaltung empfiehlt alle Schreiben in die Abwägung einzustellen.

Neben diesen schriftlichen Eingaben bestand weiterhin ein großes Interesse der Bensberger Bürger an der Entwicklung ihrer Innenstadt, d.h. es gab zahlreiche Besuche während der 2. Offenlage. In der Zusammenfassung der während der 2. Offenlage geführten Gespräche sind die Bensberger insbesondere mit der veränderten Planung im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers (ein Geschoss weniger, Zurücknahme des sichtbaren Bauvolumens, Passage) zufrieden. So folgte, im Gegensatz zur 1. Offenlage, nur in zwei Fällen auf den Besuch ein Schreiben.

Die schriftlichen Stellungnahmen sind sehr umfangreich, befassen sich jedoch nur vereinzelt mit den eigentlichen Inhalten des BP´s und seinen Veränderungen. Mit unterschiedlichen Themenschwerpunkte wird, sehr detailliert auf die Objektplanung des Vorhabenträgers eingegangen (z.B. Parketage nicht funktionsfähig, Durchgänge neben der Rolltreppe allenfalls 1,75m), nach Verfahrensmängeln gesucht (z.B. unzulässige Vermischung von Angebotsplan und vorhabenbezogenem BP, nicht fristgerechte Einladung zum Planungsausschuss), das Exposé des Vorhabenträgers des geplanten Einkaufszentrums, die Begründung zum BP und die Abwägung zur 1. Offenlage und analysiert und interpretiert (z.B. von 47 Einwendern wollen 26 explizit den Neuendorff´schen Denkanstoß) und Widersprüche in vom Vorhabenträger der Marktgalerie oder dem Bürgermeister in verfahrensunabhängigen Veranstaltungen getätigten Aussagen dargelegt. Dies machte es besonders schwierig, tatsächlich abwägungsrelevante Belange aus den Schreiben heraus zu filtern. Aus Gründen der Rechtssicherheit des Plans wurde ein sehr großmaschiger Filter für die Abwägung gewählt.

Nachfolgend werden die Inhalte der Schreiben in einer Kurzfassung aufgeführt.

B 1 mit Schreiben vom 30.04. und 15.06.13

Kurzfassung:

Aus dem Schreiben vom 30.04.13
Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da

- die Treppe zum Markt durch das Gebäude Marktgalerie und die Stützmauer eingeschnürt wird und damit als Schlucht wirkt.
- trotz des Zurücksetzens der marktseitigen Gebäudefront der Marktgalerie in die Flucht der vorhandenen Wohnbebauung wegen der geplanten Lärmschutzwand keine wahrnehmbare Aufwertung des Marktes eintritt.
- der Effekt der Lärmschutzwand zweifelhaft ist.
- die Anlieferung so wie geplant fahrtechnisch nicht funktioniert, sie sich im stark abfallenden Gelände befindet und während der Anlieferung die Ein- und Ausfahrt des Parkgeschosses blockiert wird.
- Bedenken gegen die Marktgalerie, da
- die Parketage nicht funktionsfähig ist.

- die geplante Gaststätte nicht angenommen wird, da sie nur mittels Aufzug oder Treppenhaus durch die Parkgaragen erreicht werden kann.
- das Nebeneinander von Wohnungen und Außengastronomie Konflikte birgt.
- die Durchgänge neben der Rolltreppe allenfalls eine Breite von 1,75m haben.
- Es wird darauf hingewiesen, dass
- auch im Falle einer Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplans keineswegs Planungssicherheit besteht.

Aus dem Schreiben vom 15.06.13

Bedenken gegen den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-, da

- die offengelegte Planung eine unbrauchbare und vom Gesetz nicht gedeckte Mischform aus Angebotsplanung und vorhabenbezogenem Bebauungsplan darstellt und die Stadt sich keine Gedanken darüber gemacht hat, ob ein normaler Angebotsplan oder ein vorhabenbezogener BP das sinnvollere Planungsinstrument ist (Rosinentheorie).
- die Abwägungsentscheidung nicht alles zugrunde legt, was der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ermöglicht.
- Bestandteile der Planung unzulässiger Weise in städtebauliche Verträge verlagert werden, z.B. die weitere Einzelheiten zum Anlieferungsbereich, das Gehrecht durch die Passage im 1.OG, die barrierefreie Aufzugverbindung zwischen Schloßstraße und Markt und die Kostenverteilung zwischen Stadt und Vorhabenträger.
- sich die Stadt in höchstem Maße auf einen bestimmten Vorhabenträger fixiert hat.
- dem Bebauungsplan nicht das Konzept einer Passage zu entnehmen ist.
- die Festsetzung der Lärmschutzwand am Markt nicht hinlänglich bestimmt ist.
- die Begründung des Bebauungsplans in wesentlichen Teilen auf dem Exposè des Investors beruht.
- von Bürgern eingebrachte Alternativplanungen nicht in die Überlegungen einbezogen wurden und damit nicht ergebnisoffen geplant wurde.
- die langjährige Erfahrung des Investors und seines Architekten mit dem Bau und Betrieb von Einkaufszentren bezweifelt wird.
- die barrierefreie Verbindung über Aufzüge sich im BP nicht wieder findet.
- die Anlieferung wie im Garagengeschoss der Marktgalerie dargestellt nicht realisierbar ist und das hier vorhandene Gefälle nicht beachtet wurde. Es wird befürchtet, dass dann wieder auf dem Markt gewendet wird.
- die von der Denkmalpflege geforderte Höhenbegrenzung der Marktgalerie auf 176,0 NHN missachtet wird.
- in das Schallschutzgutachten nicht alle Faktoren, z.B. der „ruhende“ LKW Verkehr, die extrem schwere Anfahrtssituation und dass die Einfahrtssituation mit der geänderten Andienung länger als in der Vorgängerversion dauert, eingeflossen sind.
- da der Markt zum Hinterhof degradiert wird und ihm eine reine Verkehrsfunktion bleibt.
- durch den Teil 1 des BP Tatsachen geschaffen werden, welche die ergebnisoffene Erstellung des 2. Teils verhindern.
- die geplante Lärmschutzwand am Markt, da diese den Markt räumlich einengt.
- das Ergänzungsverkehrsgutachten grob fehlerhaft ist und für die Abwägung nicht zugrunde gelegt werden kann.
- die im BP dargestellte Lärmschutzwand an falscher Stelle liegt.
- keine Klarheit über die Höhe der zu Lasten der Stadt gehenden Kosten besteht und damit das Abwägungsmaterial unvollständig ist.

– die Fristverkürzung der 2. Offenlage unzulässig war, da sich seit der Offenlage grundlegende Änderungen ergeben haben.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Einwender vertritt Mandanten am Markt in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen Loewen-Center. In seinem ersten Schreiben bezieht er sich auf eine private Präsentation des Vorhabenträgers in seiner Nachbarschaft und ein zu diesem Zweck erstelltes Exposé zum geplanten Einkaufszentrum. Beide sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, daher wird in der Abwägung lediglich auf die Teile abgestellt, die verfahrensrelevant sind oder aus der Vorhabenplanung in den Bebauungsplan übernommen wurden.
Mit dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- wird das Ziel einer großzügigen direkten Fußwegeführung mit Sichtbeziehung zwischen den unterschiedlichen topographischen Ebenen Schloßstraße und Markt aus der Rahmenplanung Bensberg umgesetzt. Die Fläche für die geplante Treppe ist an ihrer engsten Stelle am Markt ca. 4,00 m breit und weitet sich zum geplanten Platz an der Schloßstraße hin auf ca. 6,50 m auf. Ihre Dimension ist dem Zentrum von Bensberg angemessen. Die topographischen Verhältnisse von Bensberg machen es regelmäßig erforderlich, dass Treppen durch Mauern abgesichert werden müssen. Im vorliegenden Fall sind auf ca. 30,00 m ca. 8,00 Höhenmeter zu überwinden. Es ist Aufgabe der nachfolgenden Ausbauplanung, die Treppe zum Markt so zu gestalten, dass keine Schluchtwirkung entsteht.
Die Begrenzung des Marktes nach Westen ist ein wesentliches städtebauliches Ziel des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg-. Daher begrenzt der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- am Markt den sichtbaren Gebäudekörper des geplanten Einkaufszentrums in der Flucht des Gebäuderiegels Engelbertstraße mit einer Baulinie. Gegenüber der 1. Offenlage ist diese Gebäudekante um ca. 6,50 m vom Markt weggerückt. Die Zufahrten zu den Parketagen und der Anlieferung werden in der Tat durch eine vorgesetzte Lärmschutzwand akustisch und optisch abgeschirmt. Da diese Wand jedoch lediglich 1/3 der gesamten Gebäudefront des geplanten Einkaufszentrums ausmacht, ist das Zurücksetzen der Hauptfassade durchaus wahrnehmbar. Da zwischen dem eigentlichen Markt und der Gebäudeflucht die Straße befindet, darf auch nicht verkannt werden, dass es lediglich um die optische Platzwirkung geht. Die Anlieferung des geplanten Einkaufszentrums und die Zufahrt zu seinen Parkdecks wurden im Bebauungsplan in ihrer Lage festgesetzt, um die Verträglichkeit der von ihnen ausgehenden Emissionen und erforderliche Schutzmaßnahmen bestimmen zu können. Die Abschirmung des Erschließungsbereiches des geplanten Einkaufszentrums dient dem Schutz der Nutzungen am Markt. Einzelheiten zum Bau und der Wirkung der Lärmschutzwand sind Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.
Ein weiteres Ziel des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- sieht vor, die LKW-Anlieferung nicht über die Fußgängerzone, sondern über den Markt abzuwickeln. Nachdem es wegen einer Engstelle in ihrem weiteren Verlauf nicht möglich ist, mit einem LKW die Engelbertstraße zu durchfahren, war es Aufgabe im Bebauungsplanverfahren eine Wendemöglichkeit zu finden. Hierzu wurden in der Verwaltung insgesamt 7 Varianten geprüft. Eine so umfangreiche und detaillierte Untersuchung war nur möglich, weil die Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers ihre Planungsabsichten offengelegt hat. Daher konnte eine Lösung gefunden werden, die die Öffentlichkeit und das Ortsbild nicht über den üblichen Straßenverkehr hinaus belastet, technisch möglich wären auch andere Varianten gewesen. Die gewählte Andienungsvariante (Wenden auf eigenem Grundstück) wird von Fachleuten in der Verwaltung für generell machbar gehalten. Bei

der Prüfung aller Varianten spielte selbstverständlich auch die vorhandene Topographie eine Rolle. Eine Anlieferung wie im Bebauungsplan festgesetzt ist ohne Schwierigkeiten und ohne unverhältnismäßige Belastung der Umgebung möglich. Einzelheiten zum eigentlichen Ausbau der Anlieferung sind Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens

Anlass für die Aufstellung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- ist die Planung der Eigentümerin, das seit Jahren im Zentrum von Bensberg brach liegende Kaufhaus Loewen-Center abzureißen und durch den Neubau eines Einkaufszentrums, der so genannten Marktgalerie, zu ersetzen. Die Revitalisierung der Handelsflächen des ehemaligen Loewen-Centers wird als Chance für eine Neuprofilierung und Neugestaltung des Bensberger Zentrums gesehen. Das hierzu festgelegte Plangebiet geht sowohl räumlich als auch inhaltlich deutlich über das Anstoßvorhaben Marktgalerie hinaus. Als Planungsinstrument wurde daher ein Bebauungsplan als Angebotsplans gewählt. Mit dieser Entscheidung wird gleichzeitig der größeren Flexibilität des Angebotsplans gegenüber der eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Vorzug gegeben. Gleichwohl hat der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- im Teilbereich des ehemaligen Loewen-Centers einen Vorhabenbezug, da es sich bei dem von der Eigentümerin vorgestellten Bauvorhaben Marktgalerie um die hier wahrscheinlichste Nutzung handelt. Es ist realitätsfremd davon auszugehen, dass die Umsetzung von städtebaulichen Planungen ohne Einverständnis der betroffenen Eigentümer möglich ist. Vielmehr gilt es im Rahmen der Planungshoheit die privaten Planungswünsche so zu steuern, dass diese mit den städtebaulichen Zielen kompatibel sind, da auch die Inhalte eines Angebotsplans rechtlich umsetzbar sein müssen. An dieser Vorgehensweise wurde im gesamten Verfahrensablauf auch kein Zweifel gelassen. So ist z.B. das Bauvorhaben Marktgalerie immer unabhängig von den eigentlichen Verfahrensschritten des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- in eigenen Tagesordnungspunkten als Mitteilung vorgestellt worden. Damit ist gleichzeitig die Entwicklung des Bauvorhabens Marktgalerie öffentlich dokumentiert. Wenn sich die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren in erster Linie auf das Bauvorhaben konzentrieren, so ist dies der Tatsache geschuldet, dass es für Fachfremde in der Regel schwer ist, sich eine fiktive Angebotsplanung vorzustellen. Dass die Mitglieder der politischen Gremien jedoch in der Lage sind, zwischen Bebauungsplan und Investorenplanung zu unterscheiden, bestätigt der Einwender selbst, indem er deren „vollständiges Desinteresse“ an der im Planungsausschuss vorgestellten Investorenplanung rügt.

Dass die Stadt sich nicht auf die Planung der Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers fixiert hat, wird nicht zuletzt dadurch deutlich, dass im Verfahren zahlreichen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden stattgegeben wurde. Alle Abwägungsentscheidungen berücksichtigen ausschließlich die nach Bebauungsplan möglichen Nutzungen, so wie auch seine Planzeichnung den Vorschriften der Planzeichenverordnung entspricht.

Die Umsetzung des Bauvorhabens Marktgalerie wird Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sein. In Bezug auf baulichen Details wie z.B. die Funktionsfähigkeit der Parketagen und der Anlieferung sowie erforderliche Durchgansbreiten der Passage kann der BP dem Baugenehmigungsverfahren nicht vorgreifen.

Im Verfahren zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- nutzt die Stadt alle Instrumente, die der Gesetzgeber ihr im Baugesetzbuch (BauGB) an die Hand gegeben hat, um die Nutzung von Grundstücken zu leiten. Neben dem eigentlichen Bebauungsplan ist dies der städtebauliche Vertrag. Nach § 11 BauGB kann die Gemeinde zur Förderung und Sicherung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele mit den Eigentümern Verträge über ihre Grundstücksnutzung machen. Dies geschieht im vorliegenden

Fall mit der Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers zur Realisierung ihres Einkaufszentrums Marktgalerie. Insbesondere werden die durch die Nutzung verursachten Folgemaßnahmen wie z.B. eine Lichtsignalanlage am Verkehrsknoten Markt / Kadettenstraße geregelt und Spielregeln für ein Werbekonzept vorgegeben. Gegenstand des Vertrages ist auch die Rechtsnachfolge im Falle des Eigentümerwechsels. Der städtebauliche Vertrag wird vom Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- unterschrieben. Auf dem Bebauungsplan wird auf das Vorhandensein des Vertrages hingewiesen.
Da die Festsetzung eines Gehrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 nicht selbst vollziehend, sondern lediglich die Rechtsgrundlage für eine etwa erforderliche Enteignung zu ihrer Umsetzung ist, war ursprünglich geplant die barrierefreien Gehrechte für die Öffentlichkeit durch die Passage und über die Aufzüge im städtebaulichen Vertrag direkt zu sichern. Der Anregung des Einwenders folgend, soll das Konzept einer Passage im Bebauungsplan erkennbar gemacht werden. Mit Zustimmung der betroffenen Eigentümerin werden im Bebauungsplan die Gehrechte nachgetragen. Im weiteren Vollzug dieser Rechte verpflichtet sich die Eigentümerin im Städtebaulichen Vertag, für diese eine Grunddienstbarkeit einzuräumen. Diese Verpflichtung wird in einem Grundstücksvertrag zwischen Stadt und Eigentümerin dann abschließend vollzogen.
Soweit die am Markt geplante Lärmschutzwand neben der festgesetzten Baugrenze und damit scheinbar in der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt ist, war dies der Lesbarkeit des Plans geschuldet. Im angewendeten Programm überlagern die Farben von Baugrenzen und Baulinien auf der gleichen Linie liegende andere Festsetzungen. Die missverständliche Darstellung konnte zwischenzeitlich ausgeräumt werden. Im Weiteren ist zwar die Lage der Lärmschutzwand im Bebauungsplan ausreichend bestimmt, jedoch fehlte eine Höhenbegrenzung. Daher wird der Anregung des Einwenders gefolgt und im Bebauungsplan ihre Höhenbegrenzung nachgetragen.
Soweit das Amt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme zur 1. Offenlage im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers eine Höhenbegrenzung auf 176,00 m zur Wahrung von Sichtkontakten auf Baudenkmäler angeregt hat, ist es pauschal von einer Begrenzung auf 4 Geschosse ausgegangen. In nachfolgenden Untersuchungen an Schnittdarstellungen wurde im direkten Gespräch mit der Denkmalpflege diese Anregung modifiziert. Der Bebauung gibt das Ergebnis der Abwägung wieder, eine max. Höhe des 4. Geschosses im MK1 an der nordwestlichen Ecke von 175,50 m, ein von dort deutlich zurückgestaffeltes 5. Geschoss mit einer Höhenbegrenzung auf 180,00 m und die Begrenzung der Zulässigkeit von Dachaufbauten auf dafür vorgesehenen Flächen mit einer Höhenbegrenzung auf 181,00 m. In der 2. Offenlage hat die Denkmalpflege keine weiteren Bedenken gegen die dementsprechenden Änderungen geäußert.
Gem. § 2 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind „die Belange, die für die Abwägung erforderlich sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten“. Wie und in welcher Tiefe dies zu geschehen hat, bestimmt das BauGB nicht weiter. Es liegt vielmehr im Ermessen der Gemeinde und hängt von der konkreten Planungssituation ab. In den Fällen, in denen die Einschätzung der planbedingten Folgen fachliche Spezialkenntnisse erfordert, beauftragt sie in der Regel Fachgutachten. Fachgutachten bleiben jedoch in allen Fällen Abwägungsmaterial. Die Stadt trifft in einem Bebauungsplan eigenverantwortliche Rechtsentscheidungen. In einem Bebauungsplan als Angebotsplan ist nicht bekannt, wo eventuell für die Anlieferung wartende LKW´s stehen. Die für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- prognostizierten durchschnittlich täglich 12 LKW-Anlieferungen finden ausschließlich in der Zeit von 06.00 bis ca. 18.00 Uhr statt. Sie können in der Prognose zum Bebauungsplan mit ihren Emissionen im MK und MI vernachlässigt werden. So auch im Einfahrtsbereich eventuell wartende PKW´s. Für den

Fall, das in der Realität ein LKW ständig mit laufendem Motor irgendwo parkt, stellt dies gemäß Straßenverkehrsordnung §30 und Landesimmissionsschutzgesetz § 11a eine Ordnungswidrigkeit dar und wird entsprechend geahndet. Bei Steigungen > 7 % sollte ein Zuschlag von 3 dB gegeben werden. Auch mit einem solchen Zuschlag ist keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Tag in der Nachbarschaft zu erwarten.
Die Ergänzung zum Verkehrsgutachten dient ausschließlich dazu, eine weitere Ertüchtigungsvariante des Verkehrsknotens Markt / Kadettenstraße zu prüfen. Die Stadt hat sich nach Prüfung aller möglichen Ausbauvarianten für eine Lichtsignalanlage am Verkehrsknoten Markt / Kadettenstraße entschieden. Einzelheiten hierzu sind Gegenstand der Ausbauplanung. Die Lichtsignalanlage wird aus Gründen der Verkehrssicherheit und in Folge des Mehrverkehrs aus dem geplanten Einkaufszentrum notwendig. Die Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Center hat sich vertraglich verpflichtet die Kosten zu übernehmen.
Gemeinden haben Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die sachgerechte Ermittlung eines Planungsbedarfs und die Aufstellung eines Bauleitplans wird bei Stadt Bergisch Gladbach von ausgebildeten Stadtplanern durchführt. Auf die Aufstellung von Bebauungsplänen besteht kein Anspruch, d.h. die Stadt muss sich nicht für ihre Entscheidungen rechtfertigen, gleichwohl hat sie die Entscheidung zur Teilung des Plangebiets des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- erläutert. Um den, durch den Leerstand des ehemaligen Loewen-Centers begonnenen, Abwärtstrend des Bensberger Zentrums zu stoppen, ist es erforderlich, die dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- zugrundeliegenden Planungsziele auch kurzfristig realisierbar zu machen. Wie bereits dargelegt, ist dies nur in direkter Zusammenarbeit mit den von der Planung betroffenen Eigentümern möglich. Mit der Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers ist zwischenzeitlich eine größtmögliche Übereinstimmung der Planungen erzielt worden. Da sich die Stadt von der Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums und der Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen eine Initialzündung für das Zentrum verspricht, hat sie ein großes Interesse daran, seine Realisierung durch ein zügiges Bebauungsplanverfahren zu fördern. Demgegenüber befinden die Eigentümerplanungen am Markt noch in der Entwicklung. Die Stadt bemüht sich auch hier, mit dem Ziel einer Realisierbarkeit, Planungen übereinander zu bringen. Dies führte zur Teilung des Plangebietes. Allen Bemühungen liegen jedoch die städtebaulichen Ziele des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- zugrunde, wie in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt. Auch die Basisdaten und Gutachten wurden für den kompletten Planbereich aufgearbeitet.
Da es sich beim BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- um einen Angebotsplan handelt, entstehen der Stadt erst Kosten bei der Umsetzung der Ziele. Soweit diese zum jeweiligen Planungsstand bereits bekannt waren, sind sie unter 9.2 der Begründung erläutert.
Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde, obwohl es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren) handelt, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich Bürgerversammlung durchgeführt. Für ihren ersten Teil fand im Weiteren eine einmonatige 1. Offenlage statt und nach Änderungen des Bebauungsplans eine auf zwei Wochen verkürzte 2. Offenlage. Die Verkürzung der 2. Offenlage ist angemessen, da die Öffentlichkeit ausreichend Zeit hatte, sich über die Änderungen des Bebauungsplans zu informieren und sich zu diesen zu äußern, und dies hat sie nachweislich auch getan. Soweit der Einwender die Unrechtmäßigkeit der Verkürzung herausstellt und hierfür wesentliche Änderungen gegenüber der 1. Offenlage geltend macht, zitiert er ausschließlich Änderungen des Bauvorhabens Marktgalerie, maßgeblich sind jedoch die Änderungen des BP Nr. 5258

-Marktgalerie Bensberg, Teil 1-. Bei diesen handelt es sich unter Berücksichtigung der Einwände aus der 1. Offenlage um eine Weiterentwicklung des ersten Entwurfes des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-. So wurde nach Anregungen aus der 1. Offenlage z.B. das sichtbare Bauvolumen im MK1, zurückgenommen und seine Erschließung nach Norden verschoben. Die wesentlichen Bestandteile des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- wie z.B. die Errichtung eines Platzes an der Schloßstraße, eine direkte Fußwegeverbindung zwischen Schloßstraße und Markt und die Begrenzung des Marktes nach Westen, blieben jedoch erhalten. Selbst die geplante barrierefreie Verbindung von Schloßstraße und Markt über das 1. OG wurde lediglich in ihrer Lage verändert (1. Offenlage über eine Galerie, 2. Offenlage über eine Passage).

B 2 mit Schreiben vom 03.05.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da
- auch die vierte Planvorlage mangel- und lückenhaft ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass
- auch im Falle einer Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplans keineswegs Planungssicherheit besteht, da solche Entscheidungen nicht rechtsmittelfrei sind.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Einwender vertritt Mandanten an der Kadettenstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen Loewen-Center. Er hat bei seiner Meinungsäußerung keine Angaben dazu gemacht, worauf er diese begründet. Da er sich im Weiteren inhaltlich nicht zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- und seinen Änderungen zur 2. Offenlage äußert, wird davon ausgegangen, dass seine Einwände bereits mit der Abwägung zur 1. Offenlage abgehandelt wurden.

B 3 mit Schreiben vom 31.05.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da
- er dem Markt oberhalb der Marktgalerie eine reine Verkehrserschließungsfunktion zuweist und damit eine weitere Nutzung dieses Platzes als wirklicher Markt blockiert.
- die geplante Schallschutzwand am Markt vollendete Tatsachen schafft, die eine Überplanung des Marktes blockieren.

Es wird angeregt,
- Markt und Marktgalerie nicht in 2 Bebauungspläne aufzuteilen und
- zuerst einmal ein Rahmenplan für beide Teile zu erstellen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der 1. Teil des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- umfasst keine Festsetzungen zum Markt. Daher wird davon ausgegangen, dass die Behauptung, ihm sei eine reine Verkehrserschließungsfunktion zugewiesen, von der Erschließung des geplanten Einkaufs-

zentrums Marktgalerie abgeleitet wird.
Entgegen der Annahme des Einwenders gibt es bereits konzeptionelle Ziele für das Bensberger Zentrum. So sind eine Erschließung der eigentlichen Geschäftsstraße, der Schloßstraße aus den rückwärtigen Bereichen und die räumliche Begrenzung des Marktes nach Westen wesentliche städtebauliche Ziele aus hier rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und aus der Rahmenplanung Bensberg. Daher wird in anderen Teilen der Schloßstraße das Prinzip der rückwärtigen Erschließung bereits erfolgreich praktiziert und es gibt keinen Anlass für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- hiervon abzuweichen. Daher setzt der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- die Haupterschließung für das im MK 1 geplante Einkaufszentrum von der Straße Markt und einen raumwirksamen Gebäudekörper westlich des Marktplatzes fest. Gegenüber der 1. Offenlage ist die dort festgesetzte Gebäudefront um ca. 6,50 m vom Markt abgerückt um das Rangieren für den Anlieferungsverkehr auf eigenem Grundstück zu ermöglichen und den Markt davon freizuhalten.
Die Zufahrten zu den Parketagen und der Anlieferung werden in der Tat durch eine vorgesetzte Lärmschutzwand akustisch und optisch abgeschirmt. Diese Wand macht jedoch lediglich 1/3 der gesamten Gebäudefront des geplanten Einkaufszentrums aus und dient dem Schutz der Nutzungen am Markt. Da sich zwischen dem eigentlichen Markt und der Gebäudeflucht die Straße befindet, ist nicht erkennbar, warum diese Festsetzung die Nutzung des eigentlichen Platzes als Markt blockiert.
Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein Gesamtentwurf vorgestellt. Seine Teilung erfolgte aus terminlichen Gründen erst zur 1. öffentlichen Auslegung. Allen Abwägungsentscheidungen erfolgten jedoch auf der Grundlage des Gesamtplanes, sowie auch die Basisdaten und Gutachten für den kompletten Planbereich aufgearbeitet wurden.

B 4 mit Bürgerantrag vom 25.04. und mit Schreiben vom 11.06.13

Kurzfassung:

Aus dem Bürgerantrag vom 25.04.13
Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da
- an der Südseite der Marktgalerie neben dem Sondereigentum Schloßstraße 63 eine ca. 12,0 m hohe Brandmauer entsteht.

- **Aus der Ergänzung vom 11.06.13 zum Bürgerantrag**

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da
- durch den geplanten Neubau der nördlichen Treppe der Besucher bewusst zu den Hotels Goethehaus und Malerwinkel umgeleitet wird (Wettbewerbsnachteil).
- die zurzeit auf dem Loewen-Center vorhandene Wegeverbindung zwischen Schloßstraße und Engelbertstraße wegfällt.
- die zusätzlich geplanten Stockwerke über die bestehenden hinaus zu einer Einschränkung der Belichtung und Sichtverhältnisse für die Gastronomie auf der Immobilie Schloßstraße 63 führt.

- **Ergänzend aus der Sitzung des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden vom 03.07.13**

Es wird angeregt,

– auf den Terrassen der Immobilie Schloßstraße 63 eine Außengastronomie zu ermöglichen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Einwender konkretisiert mit seinem Bürgerantrag seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Er ist Miteigentümer im MK 2 und damit direkter Nachbar des im MK 1 geplanten Einkaufszentrums. Sein Sondereigentum im 1. OG steht zurzeit leer, ursprünglich beherbergte es eine gastronomische Nutzung.
Im BP Nr. 5258 –Marktgalerie Bensberg, Teil 1- ist die gemeinsame Grundstücksgrenze im 1.OG im östlichen Teil und damit im Bereich des Sondereigentums als Baulinie ausgewiesen, d.h. auf dieser muss gebaut werden und damit besteht wie bereits im alten Bebauungsplan zum Vorteil beider Eigentümer eine Anbauverpflichtung.
In der westlichen Hälfte, zur Schloßstraße hin weicht die überbaubare Fläche des MK 1 jedoch bis zu 5,50 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zurück und wird durch eine Baugrenze bestimmt, d.h. hinter dieser kann, wenn baurechtliche Gründe dies erforderlich machen, auch weiter zurückgeblieben werden. Hier stellt sich die Situation für den Einwender mit dem neuen Bebauungsplan also günstiger dar als mit dem vorhandenen Planungsrecht.
Soweit der Einwender von einer direkt neben seinem Eigentum geplanten 12,00 m hohen Wand spricht, kann nur der westliche Teil der gemeinsamen Grenze gemeint sein. Hier besteht jedoch bereits heute nicht nur durch das ehemalige Loewen-Center eine Grenzbebauung von ca. 5, 00 m Höhe, sondern es besteht zusätzlich ein Baurecht für ein weiteres Geschoss aus dem alten Bebauungsplan. Dies bedeutet, dass rechtlich bereits heute an der Nachbargrenze Baurechte für eine Wandhöhe von 9 – 10 m bestehen und zwar direkt auf der Grundstücksgrenze. Bei Ausnutzung der im BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- hier maximal zulässigen Höhe wird zukünftig eine Gebäudehöhe von 10,20 m möglich sein. Da diese sich, wie bereits dargestellt, von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt befindet und 0,20 m Höhenunterschied von unten kaum wahrnehmbar sein dürften verbessert sich auch hier die Situation. Lediglich auf einer Breite von 6,00 m kann eine Gebäudehöhe von max. 15,50 m erwartet werden. Hier sieht der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- eine barrierefreie Aufzugverbindung zum Markt vor. Bei einer damit stark gegliederten Fassade kann nicht wirklich von einer Brandmauer gesprochen werden.
Für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung gibt es keine normativen Vorgaben. Vielmehr beurteilt sich die Frage nach ihrer Zumutbarkeit nach dem jeweiligen Einzelfall und damit nach den örtlichen Gegebenheiten. Nach dem Maßstab der praktischen Vernunft werden durch die Festsetzungen des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- seine Lichtverhältnisse nicht eingeschränkt, da sich die benachbarte Baufläche nördlich seines Teileigentums befindet. Von hier ist keine Verschattung zu erwarten. Einschränkungen der Licht- und Sichtverhältnisse sind jedoch bereits heute durch die baulichen Gegebenheiten auf dem eigenen Grundstück gegeben. So verschattet ein sehr großer Dachüberstand sein Geschäft deutlich und die vorgelagerte große Terrassenfläche mit einer Absicherung durch große Betonkübel verhindert die Sicht in die Fußgängerzone. Diese Verhältnisse hat der Einwender jedoch bereits beim Kauf seines Teileigentums vorgefunden.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- sieht im Norden und im Süden je eine direkte Fußwegeverbindung zwischen der Schloßstraße und dem Straßenzug Engelbertstraße / Markt vor, die bereits über die Immobilie Schloßstraße 63 vorhandene und aus dem alten Bebauungsplan übernommene und die zwischen Schloßstraße und Markt neu

geplante. Diese beiden Fußwegeverbindungen sind im 1. OG über ein Gehrecht innerhalb der ausgewiesenen Baufläche miteinander verbunden. Soweit der Bebauungsplan dieses Gehrecht nur begründet, wird es im Grundstückstauschvertrag zwischen der Stadt und der Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers dinglich über eine von ihr geplante Passage gesichert. Dies gilt auch für eine vertikale barrierefreie Fußwegverbindung über einen Aufzug. Beide Gehrechte tangieren das Sondereigentum des Einwenders. Hiermit verbessert sich die Situation nicht nur gegenüber dem Bestand, sondern auch gegenüber der von der Eigentümerin ursprünglich geplanten Galerielösung.
Im BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- werden gegenüber dem alten Bebauungsplan im MK 2, also für das Sondereigentum des Einwenders maßgebliche Wegerechte auf der unteren vorhandenen Terrasse zurückgenommen. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass Teile der Terrasse zukünftig für eine Außengastronomie genutzt werden können.

B 5 per Mail am 12.06.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da
- der „Klotz“ (Marktgalerie) immer noch 5m höher ist, als vom LVR Amt für Denkmalpflege angeregt wurde.

Es wird angeregt,
- die Parkdecks der Marktgalerie unter die Engelbertstraße und unter den Markt zu verlegen, da dies der eigentlichen Schloßstraßen-Bebauung den die Planung bestimmenden negativen Deckel nimmt.
- die Frage der Tiefgarage unter dem Markt qualifiziert zu analysieren und die Mehrkosten zu ermitteln.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Soweit das Amt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme zur 1. Offenlage im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers eine Höhenbegrenzung auf 176,00 m ü. NHN zur Wahrung von Sichtkontakten auf Baudenkmäler angeregt hat, ist es pauschal von einer Begrenzung auf 4 Geschosse ausgegangen. In nachfolgenden Untersuchungen an Schnittdarstellungen wurde im direkten Gespräch mit der Denkmalpflege diese Anregung modifiziert. Der Bebauungsplan gibt das Ergebnis der Abwägung wieder, eine max. Höhe des 4. Geschosses im MK1 an der nordwestlichen Ecke von 175,50 m ü. NHN, ein von dort deutlich zurück gestaffeltes 5. Geschoss mit einer Höhenbegrenzung auf 180,00 m ü. NHN sowie die Begrenzung der Zulässigkeit von Dachaufbauten auf dafür vorgesehene Fläche mit einer Höhenbegrenzung auf 181,00 m ü. NHN. In der 2. Offenlage hat die Denkmalpflege demzufolge keine weiteren Bedenken geäußert.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- sieht als Planungsziel keine Tiefgarage unter dem Markt vor. Für eine solche gibt es auch keinen öffentlichen Bedarf. Der Einwender regt vielmehr an, den Stellplatzbedarf für das MK1 (geplantes Einkaufszentrum) außerhalb von diesem und konkret unter dem Markt vorzusehen. Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- sieht demgegenüber die Unterbringung der Stellplätze unter Ausnutzung der Topographie auf eigenem Grundstück in der 2. und 3. Etage vor. Bei Anfahrt von der höheren Topographieebene, dem Markt, werden damit keine Auf- oder Abfahrtsrampen im öffentlichen Raum erforderlich. Eine Tiefgarage unter dem Markt

macht unabhängig von ihrer Lage immer eine Abfahrtsrampe erforderlich, die städtebaulich hier nicht gewollt ist. Weiterhin sprechen die Eigentumsverhältnisse gegen eine Trennung von Nutzung und zugehörigen Stellplätzen, da die Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums vom Zukauf weiterer Flächen abhängig wäre. Unabhängig hiervon lassen die im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Hinweise auf hier vorhandene schwierige geologische Verhältnisse und vermutete Bodendenkmäler eine Tiefgarage unter dem Markt eher unrealistisch oder zumindest nicht finanzierbar erscheinen.

B 6 per Mail am 12.06.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da
- die Schloßstraße in einem Teilbereich Straßenschluchtcharakter durch Verengung von jetzt über 20m auf ca. 13m bekommt.
- der geplante Platz durch seine Erhöhung eher abstößt, als zum Verweilen einlädt.
- im Sinne der Nachhaltigkeit nicht die alte Bausubstanz verwendet, sondern diese durch eine neue ersetzt wird.

Es wird angeregt,
- den geplanten Platz erlebbar und auch für ältere Menschen begehbar zu machen.
- die bisherige Planung noch einmal zu revidieren.
- den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- und Teil 2 zusammenzulegen.
- die Parkdecks aus der Marktgalerie herauszunehmen und eine Tiefgarage unter dem Markt vorzusehen.
- das bestehende Gebäude (Loewen-Center) aufzuschneiden, um Tageslicht in die Tiefe zu bringen.
- den Baukörper der Topographie anzupassen.
- die Bereitstellung von öffentlichen Flächen zu minimieren.
- einen Platz auf Niveau der Schloßstraße im Bereich der Naturbühne zu gestalten.
- die Verbindung zwischen Schloßstraße und Markt großzügig zu gestalten.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Bauleitplanverfahren ist im § 3 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Hiernach ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen zu unterrichten und ihr die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dies ist - obwohl der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- und sein erster Teil im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden - durch eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit zusätzlicher Bürgerversammlung und zwei öffentliche Auslegungen des Bebauungsplanentwurfes ausführlich geschehen. Weiterhin sind die hierbei eingegangenen Stellungnahmen zu prüfen und gemäß § 1 Absatz 7 BauGB untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Für die Abwägung ist es daher unerheblich, wie viele Bürger sich wofür entschieden haben. Auch gibt es kein Widerspruchs- oder Einspruchsrecht. Vielmehr geht es bei der Öffentlichkeitsbeteiligung darum, die (meist privaten) Belange zu ermitteln, die für die Abwägung von Bedeutung sind.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und be-

gleitender 3 bis 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer normalen, dem zentralen Bereich (Geschäftszentrum) angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone, als auch eine befahrbare Straße denkbar. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m. Der Verlust an öffentlichem Raum in der Breite wird durch eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird mit einer Größe von ca. 900m² Raum für zahlreiche Aktivitäten bieten.
Die Topographie von Bensberg führt bei der Planung von größeren Platzflächen regelmäßig zu unterschiedlichen Höhenebenen. So ist bereits heute die so genannte Naturbühne deutlich höher als die tangierende Schloßstraße und dieser Höhenunterschied wird bei Veranstaltungen gerne als Bühne genutzt. Die im Bebauungsplan vorgegebenen maximalen Höhen für die geplante Platzfläche greifen die Höhenlage der Naturbühne weites gehend auf und beinhalten bis zur geplanten Treppe zum Markt einen Anstieg von ca. 2 %.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- regelt als Angebotsplan nicht, ob vorhandene Gebäude abgerissen oder erhalten bleiben, sondern gibt durch die Festsetzung von Bauflächen und Bauhöhen und die Art der Nutzung die Ausnutzung von Grundstücken vor. Mit seinem Wunsch zur Erhaltung der Bausubstanz des ehemaligen Loewen-Centers stellt der Einwender auf die Planung der Eigentümerin ab, dieses abzureißen und durch ein neues Einkaufszentrum zu ersetzen. Es sind weder Gründe des Denkmalschutzes noch sonstige Gründe bekannt, die es rechtfertigen, die Eigentümerin diesbezüglich in ihren Rechten einzuschränken.
Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein Gesamtkonzept vorgestellt. Die Teilung des Plangebietes erfolgte aus terminlichen Gründen erst zur 1. öffentlichen Auslegung. Um den durch den Leerstand des ehemaligen Loewen-Centers begonnenen „Abwärtstrend“ (trading down effect) des Bensberger Zentrums zu stoppen, ist es erforderlich, die dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- zugrunde liegenden Planungsziele auch kurzfristig realisierbar zu machen. Dies ist nur in direkter Zusammenarbeit mit den von der Planung betroffenen Eigentümern möglich. Mit der Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers ist zwischenzeitlich eine größtmögliche Übereinstimmung der Planungen erzielt worden. Da sich die Stadt von der Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums und der Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen eine Initialzündung auch für das weitere Stadtteilzentrum verspricht, hat sie ein großes Interesse daran, seine Realisierung durch ein zügiges Bebauungsplanverfahren zu fördern.
Demgegenüber befinden sich die Eigentümerplanungen am Markt noch in der Entwicklung. Die Stadt bemüht sich auch hier, mit dem Ziel einer Realisierbarkeit, Planungen übereinander zu bringen. Dies führte zur Teilung des Plangebietes. Allen Bemühungen liegen jedoch die städtebaulichen Ziele des Gesamtkonzeptes für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- zugrunde, so wie in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt. Auch die Basisdaten und Gutachten wurden für das gesamte Plangebiet aufgearbeitet bzw. erstellt.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- sieht als Planungsziel keine Tiefgarage unter dem Markt vor. Für eine solche gibt es auch keinen öffentlichen Bedarf. Der Einwender regt vielmehr an, den Stellplatzbedarf für das MK1 (geplantes Einkaufszentrum) außerhalb von diesem und konkret unter dem Markt vorzusehen. Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- sieht demgegenüber die Unterbringung der Stellplätze unter Ausnutzung der Topographie auf eigenem Grundstück in der 2. und 3. Etage vor. Bei Anfahrt von der höheren Topographieebene, dem Markt, werden damit keine Auf- oder

Abfahrtsrampen im öffentlichen Raum erforderlich. Eine Tiefgarage unter dem Markt macht unabhängig von ihrer Lage immer eine Abfahrtsrampe erforderlich, die städtebaulich hier nicht gewollt ist. Weiterhin sprechen die Eigentumsverhältnisse gegen eine Trennung von Nutzung und zugehörigen Stellplätzen, da die Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums vom Zukauf weiterer Flächen abhängig wäre. Unabhängig hiervon lassen die im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Hinweise auf hier vorhandene schwierige geologische Verhältnisse und vermutete Bodendenkmäler eine Tiefgarage unter dem Markt eher unrealistisch oder zumindest nicht finanzierbar erscheinen.
Das Bauvolumen im MK1 ist einer Nutzung als Einkaufszentrum geschuldet. In der Abwägung wurde unter Berücksichtigung von Sichtbeziehungen dem Belang „Erhalt eines funktionsfähigen Einkaufszentrums“ Vorrang gegenüber dem Belang „Anpassung an die Topographie“ gegeben. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich das Bebauungsplangebiet im Zentrum von Bensberg und damit in einem städtisch geprägten Raum befindet. Eine bauliche Verdichtung ist daher städtebaulich vertretbar.
Beim BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- handelt es sich um einen Angebotsplan. Die Entscheidung über die Bereitstellung von öffentlichen Flächen für die Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums ist Gegenstand von Grundstücksverhandlungen.
Die Verbindung zwischen Schloßstraße und Markt (geplante Treppe) ist mit einer - an ihrer engsten Stelle - Breite von 4,50 m den örtlichen Verhältnissen von Bensberg angemessen.

B 7 per Mail am 17.06.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da
- es Hinweise darauf gibt, dass die Einladung zum Planungsausschuss nicht fristgerecht erfolgt ist.
- die Verfahren eines qualifizierten Bebauungsplans und eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans vermischt werden.
- die Begrenzung des Bebauungsplangebietes nicht den städtebaulichen Anforderungen gerecht wird.
- die von Bürgern vorgeschlagene Tiefgarage unter dem Markt nicht in die Abwägung eingestellt wurde.
- nach Rechtskraft des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- der Bereich des 2. Teils außerhalb eines gültigen Bebauungsplans liegen, nachdem der BP Nr. 51/1 mit ihm aufgehoben wurde.
- die Begründung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- keinen Hinweis darauf enthält, dass öffentliche Verkehrsflächen an den Investor verkauft werden.
- die Planung des Architekten Neuendorff und hier insbesondere die Idee einer Tiefgarage unter dem Marktplatz nicht als Alternative geprüft wurde.
- die Darstellung der Kosten wenig aussagekräftig ist.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Eine Verletzung der Informationsrechte des Einwenders als "Teil der Öffentlichkeit" ist im Bebauungsplanverfahren nicht erkennbar. Eine angebliche Verletzung der Einla-

dungsfristen, geregelt im § 2 Absatz 1 Geschäftsordnung der Stadt Bergisch Gladbach (GeschO), kann nur von Mitgliedern des Planungsausschuss geltend gemacht werden. Die Öffentlichkeit ist lediglich über Zeit und Ort der Ausschusssitzungen sowie über die Tagesordnung vorher in geeigneter Weise zu unterrichten. Auch besteht kein genereller Anspruch von Bürgern auf den Erhalt von oder die Einsicht in Sitzungsunterlagen. Die Stadt Bergisch Gladbach stellt ihren Bürgern jedoch die Sitzungsunterlagen als Serviceleistung zur Verfügung.
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- ist die Planung der Eigentümerin, das seit Jahren im Zentrum von Bensberg brach liegende Kaufhaus Loewen-Center abzureißen und durch den Neubau eines Einkaufszentrums, der so genannten „Marktgalerie“, zu ersetzen. Die Revitalisierung der Handelsflächen des ehemaligen Loewen-Centers wird als Chance für eine Neuprofilierung und Neugestaltung des Bensberger Zentrums gesehen. Das hierzu festgelegte Plangebiet geht sowohl räumlich als auch inhaltlich deutlich über das Anstoßvorhaben „Marktgalerie hinaus“. Als Planungsinstrument wurde daher ein Bebauungsplan als Angebotsplans gewählt. Mit dieser Entscheidung wird der größeren Flexibilität des Angebotsplans gegenüber der eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Vorzug gegeben. Gleichwohl hat der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- im Teilbereich des ehemaligen Loewen-Centers einen Vorhabenbezug, da es sich bei dem von der Eigentümerin vorgestellten Bauvorhaben „Marktgalerie“ um die hier wahrscheinlichste Nutzung handelt. Es ist realitätsfremd davon auszugehen, dass die Umsetzung von städtebaulichen Planungen ohne Einverständnis der betroffenen Eigentümer möglich ist. Vielmehr gilt es im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde die privaten Planungswünsche so zu steuern, dass diese mit den städtebaulichen Zielen vereinbar sind, da auch die Inhalte eines Angebotsplans rechtlich umsetzbar sein müssen.
An dieser Vorgehensweise wurde im gesamten Verfahrensablauf auch kein Zweifel gelassen. So ist z.B. das Bauvorhaben „Marktgalerie“ immer unabhängig von den eigentlichen Verfahrensschritten des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- in eigenen Tagesordnungspunkten als Mitteilung dem Planungsausschuss vorgestellt worden. Damit wurde - parallel zum Bebauungsplanverfahren - die Entwicklung des Bauvorhabens „Marktgalerie“ öffentlich dokumentiert.
Wenn sich die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren in erster Linie auf das Bauvorhaben konzentrieren, so ist dies der Tatsache geschuldet, dass es für Fachfremde in der Regel schwer ist, sich eine fiktive Angebotsplanung vorzustellen. Nachdem die Hauptanlieferung des geplanten Einkaufszentrums von besonderem Interesse für die Bürger war, wurde genau aus diesem Grund die verbale Abwägung zu diesem Thema mit einem Plan des Vorhabenträgers veranschaulicht.
Soweit der Einwender behauptet, der Stellungnahme seien verwirrender Weise Pläne des Investors beigefügt worden, vermischt er offensichtlich unterschiedliche Tagesordnungspunkte des Ausschusses oder verwechselt private Präsentationen des Vorhabenträgers mit den, den Bebauungsplan betreffenden Verfahrensschritten. Die Verwaltung sowie die politischen Gremien haben zu jedem Zeitpunkt klar zwischen den beiden Planungsebenen unterschieden und folgerichtig in den Sitzungen des Planungsausschusses den Bebauungsplanentwurf beraten, die geänderte Investorenplanung jedoch lediglich zur Kenntnis genommen und eben nicht - da nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen - in allen Details diskutiert.
Das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- liegt im Zentrum von Bensberg. Es umfasst das leer stehende Handelshaus „Loewen-Center“, die zwischen Schloßstraße und der Kadettenstraße vorhanden Treppenanlagen, das Goethehaus, den Parkplatz an der Kadettenstraße und den Markt mit seiner umgebenden Bebauung. Das

Plangebiet beinhaltet den Teilbereich des Bensberger Zentrums, der im Zusammenwirken mit der Planung eines Einkaufszentrums umgestaltet und einer neuen städtebaulichen Ordnung zugeführt werden soll. Der Planbereich ist so gewählt, dass alle durch die Planung entstehenden Konflikte gelöst werden können.
Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein Gesamtkonzept vorgestellt. Die Teilung des Plangebietes erfolgte aus terminlichen Gründen erst zur 1. öffentlichen Auslegung. Um den durch den Leerstand des ehemaligen Loewen-Centers begonnenen „Abwärtstrend“ (trading down effect) des Bensberger Zentrums zu stoppen, ist es erforderlich, die dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- zugrunde liegenden Planungsziele auch kurzfristig realisierbar zu machen. Dies ist nur in direkter Zusammenarbeit mit den von der Planung betroffenen Eigentümern möglich. Mit der Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers ist zwischenzeitlich eine größtmögliche Übereinstimmung der Planungen erzielt worden. Da sich die Stadt von der Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums und der Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen eine Initialzündung auch für das weitere Stadtteilzentrum verspricht, hat sie ein großes Interesse daran, seine Realisierung durch ein zügiges Bebauungsplanverfahren zu fördern.
Demgegenüber befinden sich die Eigentümerplanungen am Markt noch in der Entwicklung. Die Stadt bemüht sich auch hier, mit dem Ziel einer Realisierbarkeit, Planungen übereinander zu bringen. Dies führte zur Teilung des Plangebietes. Allen Bemühungen liegen jedoch die städtebaulichen Ziele des Gesamtkonzeptes für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- zugrunde, so wie in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt. Auch die Basisdaten und Gutachten wurden für das gesamte Plangebiet aufgearbeitet bzw. erstellt.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- sieht als Planungsziel keine Tiefgarage unter dem Markt vor. Für eine solche gibt es auch keinen öffentlichen Bedarf. Der Einwender regt vielmehr an, den Stellplatzbedarf für das MK1 (geplantes Einkaufszentrum) außerhalb von diesem und konkret unter dem Markt vorzusehen. Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- sieht demgegenüber die Unterbringung der Stellplätze unter Ausnutzung der Topographie auf eigenem Grundstück in der 2. und 3. Etage vor. Bei Anfahrt von der höheren Topographieebene, dem Markt, werden damit keine Auf- oder Abfahrtsrampen im öffentlichen Raum erforderlich. Eine Tiefgarage unter dem Markt macht unabhängig von ihrer Lage immer eine Abfahrtsrampe erforderlich, die städtebaulich hier nicht gewollt ist. Weiterhin sprechen die Eigentumsverhältnisse gegen eine Trennung von Nutzung und zugehörigen Stellplätzen, da die Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums vom Zukauf weiterer Flächen abhängig wäre. Unabhängig hiervon lassen die im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Hinweise auf hier vorhandene schwierige geologische Verhältnisse und vermutete Bodendenkmäler eine Tiefgarage unter dem Markt eher unrealistisch oder zumindest nicht finanzierbar erscheinen.
Das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- liegt zum Teil im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5253 aus dem Jahr 1978 und Nr. 51/1 aus dem Jahr 1974. Mit der jeweiligen Rechtskraft der beiden Teilbereiche des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- treten die alten Pläne durch Überlagerung außer Kraft. Dies bedeutet, dass alle außerhalb des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- verbleibenden Alt-Bebauungspläne weiterhin in Kraft bleiben. Unabhängig hiervon besteht im Zentrum von Bensberg jedoch auch außerhalb von Bebauungsplänen städtebaulich kein rechtsfreier Raum. In solchen Fällen regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- wurde auf dem Katasterplan erstellt. Anhand der Darstellung der Parzellen sind die Auswirkungen der Planung für die jewei-

ligen Eigentümer erkennbar. Planungsrecht ergeht jedoch unabhängig Rechter Dritter, d.h. auch unabhängig von Eigentumsverhältnissen. Der Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage für ggfls. erforderliche Bodenordnungsmaßnahmen, wie z.B. ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff Baugesetzbuch, die zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans erforderlich werden können.
In der Begründung zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- sind die Planungsziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes dargelegt und das Planverfahren zum jeweiligen Planungsstand beschrieben. Zum Stand der 2. Offenlage wurde unter 9.1 dargelegt, dass die Umsetzung der Planungsziele durch Grundstückstausch erfolgen soll.
Die Ermittlung detaillierter Kosten ist regelmäßig Gegenstand der Ausbauplanung. Die Begründung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- wurde zum Stand der Satzung auch hierzu ergänzt.

B 8 über den Nachtbriefkasten am 17.06.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da
- das LVR Amt für Denkmalpflege eine um 5m niedrigere Gesamthöhe empfohlen hat.
- die Idee einer Tiefgarage unter dem Markt auf jeden Fall gründlich analysiert und kalkuliert werden müsste.
- zwischen geplanten Platz und der angrenzenden Schloßstraße ein erheblicher Höhenunterschied besteht.
- der Zugang von der Schloßstraße zum geplanten Platz unnötig schmal ist.
- eine Bühne für Veranstaltungen (Naturbühne) verlorengeht.

Es wird angeregt,
- die Steigung zum Platz dadurch zu verringern, dass die Unterbauung nach Osten verschoben wird.
- auf die Aufgangstreppe in der Schloßstraße zu verzichten um den Zugangsbereich zum geplanten Platz zu vergrößern.
- als Abböschung zur Schloßstraße eine neue Naturbühne zu gestalten.
- zur Verbesserung der Sichtachsen (weniger Geschosse möglich) die Idee einer Tiefgarage unter dem Markt gründlich zu analysieren und zu kalkulieren.
- die Treppe zwischen Markt und Schloßstraße großzügiger zu gestalten.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Einwender gibt in seiner Stellungnahme zahlreiche Anregungen für die Ausbauplanung des geplanten Platzes. Ihre Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplan (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- werden nachfolgend abgewogen.
Soweit das Amt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme zur 1. Offenlage im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers eine Höhenbegrenzung auf 176,00 m ü. NHN zur Wahrung von Sichtkontakten auf Baudenkmäler angeregt hat, ist es pauschal von einer Begrenzung auf 4 Geschosse ausgegangen. In nachfolgenden Untersuchungen an Schnittdarstellungen wurde im direkten Gespräch mit der Denkmalpflege diese Anregung modifiziert. Der Bebauungsplan gibt das Ergebnis der Abwägung wieder, eine max. Höhe des 4. Geschosses im MK1 an der nordwestlichen Ecke von 175,50 m ü.

NHN, ein von dort deutlich zurück gestaffeltes 5. Geschoss mit einer Höhenbegrenzung auf 180,00 m ü. NHN sowie die Begrenzung der Zulässigkeit von Dachaufbauten auf dafür vorgesehene Fläche mit einer Höhenbegrenzung auf 181,00 m ü. NHN. In der 2. Offenlage hat die Denkmalpflege demzufolge keine weiteren Bedenken geäußert.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- sieht als Planungsziel keine Tiefgarage unter dem Markt vor. Für eine solche gibt es auch keinen öffentlichen Bedarf. Soweit die Bürger eine solche vorschlagen, geschieht dies als Alternative für die Garagengeschosse im MK1 (geplantes Einkaufszentrum). Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- sieht demgegenüber die Unterbringung der Stellplätze unter Ausnutzung der Topographie auf eigenem Grundstück in der 2. und 3. Etage vor. Bei Anfahrt von der höheren Topographieebene, dem Markt, werden damit keine Auf- oder Abfahrtsrampen im öffentlichen Raum erforderlich. Eine Tiefgarage unter dem Markt macht unabhängig von ihrer Lage immer eine Abfahrtsrampe erforderlich, die städtebaulich hier nicht gewollt ist. Weiterhin sprechen die Eigentumsverhältnisse gegen eine Trennung von Nutzung und zugehörigen Stellplätzen, da die Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums von Zukauf weiterer Flächen möglich wäre. Unabhängig hiervon lassen die im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Hinweise auf hier vorhandene schwierige geologische Verhältnisse und vermutete Bodendenkmäler eine Tiefgarage unter dem Markt eher unrealistisch oder zumindest nicht finanzierbar erscheinen.
Der Höhenunterschied zwischen der Schloßstraße und dem geplanten Platz lässt sich nicht genau beziffern, da der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- als Angebotsplan lediglich maximal zulässige Höhen vorgibt. Diese sind jedoch so bemessen, dass ein durchgängiges Steigungsverhältnis von ca. 2 % von der Schloßstraße bis zu geplanten Treppe zum Markt erreicht werden kann. Um dies zu steuern, wurden die maximal zulässigen Höhen im Bebauungsplan gestaffelt. Ziel der Planung ist also ein weitestgehend gleichmäßiger Anstieg der Platzfläche. Einzelheiten sind Gegenstand der Ausbauplanung.
Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- lässt eine Zugangsbreite zum geplanten Platz bis zu 24,00 m zu. Ziel der Ausbauplanung ist es, die sogenannte Naturbühne in ihrer Lage zu erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen. Für diesen Fall wird die Zugangsbreite jedoch durch deren Lage bestimmt.
Mit dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- wird das Ziel einer großzügigen direkten Fußwegeführung mit Sichtbeziehung zwischen den unterschiedlichen topographischen Ebenen Schloßstraße und Markt aus der Rahmenplanung Bensberg umgesetzt. Die Fläche für die geplante Treppe ist an ihrer engsten Stelle am Markt ca. 4,00 m breit und weitet sich zum geplanten Platz an der Schloßstraße hin auf ca. 6,50 m auf. Ihre Dimension ist dem Zentrum von Bensberg angemessen.

B 9 per Mail am 22.06.13

Kurzfassung:

Es wird angeregt,
- die Steigung zum neu geplanten Platz so auszuführen, dass der Betrieb einer Außengastronomie für die vorhandene Eisdiele möglich ist. Die Außengastronomie ist für

  das Unternehmen überlebenswichtig.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Höhenunterschied zwischen der Schloßstraße und dem geplanten Platz lässt sich nicht genau beziffern, da der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- als Angebotsplan lediglich maximal zulässige Höhen vorgibt. Diese sind jedoch so bemessen, dass ein durchgängiges Steigungsverhältnis von ca. 2 % von der Schloßstraße bis zu geplanten Treppe zum Markt erreicht werden kann. Um dies zu steuern, wurden die maximal zulässigen Höhen im Bebauungsplan gestaffelt. Ziel der Planung ist also ein gleichmäßiger Anstieg der Platzfläche, vergleichbar mit der vorhandenen. Einzelheiten sind Gegenstand der Ausbauplanung.

Die **Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Fachbereiche innerhalb der Verwaltung** wurden mit Schreiben vom 23.05.13 von der 2. öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Von ihnen gingen innerhalb der Frist zwei und nach der Frist eine für die Planung relevante Stellungnahmen ein. Die Verwaltung empfiehlt alle Stellungnahmen in die Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die Stellungnahmen in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. **Alle Stellungnahmen sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

T 1 LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn
mit Schreiben vom 06.06.13

Kurzfassung:
Bedenken gegen die Planung, da
- die Anregungen aus den vorhergegangenen Schreiben nicht berücksichtigt wurden.
- die Belange der Bodendenkmalpflege nicht in die Abwägung eingestellt wurden.
- im Bebauungsplanverfahren nicht geklärt wurde, in welchem Umfang planungsrelevante Bodendenkmalsubstanz i.S.d. § 2 DSchG NW erhalten im Plangebiet erhalten ist.

Aus den vorhergegangenen Schreiben
Es wird darauf hingewiesen, dass
- sich im Plangebiet voraussichtlich bedeutende Bodendenkmalsubstanzen erhalten haben.
- in der anstehenden UVP die Wirkung der Planung auf das archäologische Kulturgut zu ermitteln und zu bewerten ist.
- die archäologische Befundsituation im Bereich der Marktgalerie durch qualifizierte archäologische Prospektionsmaßnahmen zu klären ist. Es besteht keine Befunderwartung für die geplanten Gebäude am Markt, da hier durch die vorhandene Bebauung bereits Erdeingriffe stattgefunden haben.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die zur frühzeitigen TÖB Beteiligung und zur 1. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Planungsausschusses am 23.05.13 abgewogen und

werden Gegenstand der Ratssitzung am 15.12.13 sein. Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind die öffentlichen und privaten Belange gegen und untereinander abzuwägen. Dies ist im Planungsausschuss und wird im Rat der Stadt geschehen.
Das LVR, Amt für Bodendenkmalpflege stützt seine Bedenken gegen den BP Nr. 5258

-Marktgalerie Bensberg, Teil 1- ausschließlich auf seine Lage zwischen der Alten Burg und dem neuen Schloss und leitet hieraus die Erforderlichkeit einer qualifizierten Prospektion mittels Sondagen ab. Der Hinweis basiert auf Vermutungen und ist nicht ausreichend konkret, um eine Prospektion zu rechtfertigen. Insbesondere, da gerade im Planbereich in den 70er Jahren so große Eingriffe in den Boden stattfanden, dass evtl. vorhandene Bodendenkmäler entweder hätten gefunden werden müssen oder zerstört wurden. Da im Planbereich keine neuen Baurechte in der Fläche entstehen, sondern lediglich Gebäude und Plätze aus den 70er Jahren durch neue ersetzt werden, werden dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem vorstehend beschriebenen Sachverhalt folgend Sondagen als unangemessen angesehen. Sie wären auch ohne Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz kaum möglich. Dies wurde der Bodendenkmalpflege - unabhängig von der eigentlichen Abwägung - sowohl telefonisch, wie auch mit Mail vom 16.01.13 mitgeteilt. Vorgeschlagene Ortstermine zur Klärung des Sachverhaltes wurden vom LVR, Amt für Bodendenkmalpflege nicht angenommen.
Im Weiteren gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird auf die archäologische Situation und konkret darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Prospektionen notwendig werden.
Da der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht Gegenstand des Planverfahrens. Unabhängig von einer solchen UVP werden die Umweltbelange jedoch in der Begründung zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- abgehandelt.

T 2 Rheinisch-Bergischer Kreis, Abt. 67 Planung und Landschaftsschutz, Postfach 200450, 51434 Bergisch Gladbach mit Mail vom 17.06.13

Kurzfassung:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan

Untere Landschaftsbehörde
Keine weiteren Anregungen

Artenschutz
Es haben sich keine für den Artenschutz geänderten Wirkfaktoren ergeben.

Untere Umweltschutzbehörde
Keine Bedenken, Anregungen und Hinweise

Kreisstraßen und Verkehr
Es wird darauf hingewiesen, dass
- in den Erläuterungen zum aktuell vorgelegten BP eine geplante Tiefgarage (TG) am Markt und die am Markt geplante kleinteilige Bebauung nicht mehr erwähnt wird.
- die Länge der, in der Begründung unter 7.2.2 beschrieben, Fahrbahnaufweitung der Straße Markt von 6m zu kurz ist und dort haltende Fahrzeuge die Zufahrt zur TG Markt versperren.

- die konkrete Zufahrtssituation für die Anlieferung der Marktgalerie im BP nicht nachvollziehbar ist.
- die geplante Lärmschutzmauer nicht die Sichtbeziehung der aus der Marktgalerie kommenden Verkehrsteilnehmer einschränken darf.
- eine zweiphasige Lichtsignalanlage am Verkehrsknoten Markt/ Kadettenstraße begrüßt wird.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde in der frühzeitigen TÖB-Beteiligung mit Schreiben 21.09.12 ein Gesamtentwurf vorgestellt. Dieser umfasst das ehemalige Loewen-Center, die vorhanden Treppenanlagen zwischen Schloßstraße und der Kadettenstraße das Goethehaus, den Parkplatz an der Kadettenstraße und den Markt mit seiner umgebenden Bebauung. Aus terminlichen Gründen (Realisierbarkeit) wurde das Plangebiet zur 1. öffentlichen Auslegung in zwei Bereiche geteilt. Für seinen ersten Teilbereich wird zurzeit die Aufstellung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- fortgeführt. Die Gründe hierfür und ein Übersichtsplan sind der Begründung zur 2. Offenlage zu entnehmen.
Die Tiefgarage zwischen Kadettenstraße und Markt ist Gegenstand des zweiten Teils des Bebauungsplans. Alle Basisdaten und Gutachten wurden für das gesamte Plangebiet aufgearbeitet bzw. erstellt.
Im Weiteren stellt die Stellungnahme von Kreisstraßen und Verkehr auf Ausbaudetails ab, die nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes als Angebotsplan - hier BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1 - sind. Soweit sich hieraus jedoch Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben können, wird nachfolgend abgewogen.
Die Inhalte der Begründung zum Bebauungsplan haben keine Rechtsrelevanz, sie begründet lediglich die im Plan getroffenen Festsetzungen und erläutern den Ablauf des Planverfahrens. Unter Ziffer 7.2.2 gibt die Begründung die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vom 13.11.12 des Planungsbüros VIA eG wieder. Konkret geht es im zitierten Absatz um Vorschläge für eine Ausbauplanung, die selbst nicht Gegenstand des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- ist. Im Verfahren zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 2- wird geprüft, ob entsprechend der Anregungen des Kreises die Ausweisung von weiteren Verkehrsflächen erforderlich wird.
Als Angebotsplan setzt der Bebauungsplan Lage und Höhe der Lärmschutzwand in ihrer maximalen Ausdehnung fest. Einzelheiten zur Anlieferung des geplanten Einkaufszentrums sind Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.
Im Bebauungsplanverfahren wurde von den Fachleuten in der Stadtverwaltung geprüft, ob ein Wendevorgang auf eigenem Grundstück grundsätzlich möglich ist. Hierzu wurde dem Planungsausschuss für seine Entscheidung die Anlieferungsvariante V 7 am 23.05.13 vorgestellt. Einzelheiten zur Einschränkung der Verkehrssicherheit sind Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.
Die Stadt hat sich in Bezug auf den erforderlichen Ausbau des Verkehrsknoten Markt/Kadettenstraße für eine zweiphasige Lichtsignalanlage entschieden. Einzelheiten hierzu werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger der Marktgalerie geregelt.

T 3 IHK zu Köln, Zweigstelle Leverkusen / Rhein-Berg, An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen
mit Schreiben vom 18.06,13

Kurzfassung:

Die Änderungen werden grundsätzlich begrüßt.
Es wird darauf hingewiesen, dass

- Passagen ein dahinter liegendes Ziel haben müssen (Anlass zum Hindurchgehen).
- die geplante Passage durch ein einheitliches und dauerhaftes Center-Management funktionsfähig gehalten werden muss.
- durch das Heranrücken der Gebäudefront auf die Schloßstraße nicht deren Durchfahrbarkeit gefährdet werden darf.
- durch den geplanten Platz an der „Naturbühne“ der dort vorhandene Wendehammer beeinträchtigt wird.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- stellt ein öffentliches Wegerecht, das bereits heute an anderer Stelle auf dem Grundstück existiert - durch eine geplante Passage - wieder her. Hiermit wird eine barrierefreie Fußwegeverbindung zwischen dem eigentlichen Handelszentrum an der Schloßstraße und höhergelegenen Wohngebieten, dem Rathaus und Parkplätzen gewährleistet. Da diese Verbindung bisher ausreichend Frequenz aufweist, ist nicht erkennbar, warum dies zukünftig nicht auch der Fall sein soll.
Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans sind ausschließlich bodenrelevante und städtebaulich begründete Planungsziele. Konkret sind im § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) abschließend seine Regelungsinhalte aufgeführt. Das Management eines Einkaufszentrums ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes bzw. seiner Festsetzungsinhalte.
Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 bis 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer normalen, dem zentralen Bereich (Geschäftszentrum) angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone, als auch eine befahrbare Straße denkbar. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m.
Der Wendehammer an der Schloßstraße wird durch die Planungsziele des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- nicht berührt.

Zu III
Städtebaulicher Vertrag / Weitere Verträge zur Sicherung der Bebauungsplanziele

Die Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers hat im Laufe des Verfahrens ihre Planung

zur Marktgalerie im MK 1 konkretisiert und durch Grundstücksverhandlungen und das Einreichen eines Bauantrags die kurzfristige Umsetzung ihrer Planungsabsichten glaubhaft dargelegt. Zur Förderung und Sicherung der mit dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- verfolgten Ziele werden daher zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und der Vorhabenträ-

gerin der geplanten Marktgalerie ein Grundstücksvertrag, ein Städtebaulicher Vertrag und ein Ausbauvertrag abgeschlossen.

Der **Städtebauliche Vertrag** gliedert sich in vier Teile, von denen die Teile B und C die maßgeblichen inhaltlichen Regelungen enthalten. Der Teil B beinhaltet Regelungen, die sich als Direktmaßnahmen aus der Umsetzung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- ergeben. Gegenstand des Teils C sind die sich aus der Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums ergebenden Folgemaßnahmen. Zur Übernahme von deren Kosten hatte sich die Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers bereits im Vorvertrag vom 24.07.12 verpflichtet.

Zur Minimierung der Auswirkungen des im MK 1 von der Eigentümerin geplanten Einkaufszentrums wird im **Teil B** die Sortimentsgruppe Spielwaren auf maximal 350 m² begrenzt. Das Erfordernis hierzu ergibt sind aus der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse der Firma Stadt + Handel vom 26.10.12. Bei einer Überschreitung dieser Grenze ist im Genehmigungsverfahren die Verträglichkeit nachzuweisen.
Da die im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechte durch die geplante Passage und über die Aufzüge nicht das tatsächliche Recht begründen, enthält der Teil B die Verpflichtung zu einer entsprechenden Grunddienstbarkeit. Deren Eintragung wiederum erfolgt im Zusammenhang mit dem Grundstückstauschvertrag. Um einer Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen für das gesamte Zentrum von Bensberg nicht vorwegzugreifen, wurde auf entsprechende Festsetzungen im BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- ganz verzichtet. Da jedoch davon ausgegangen wird, dass die Werbung des geplanten Einkaufzentrums Vorbildwirkung für das weitere Zentrum haben wird, werden im Teil B des Städtebaulichen Vertrags Grundregeln vorgegeben. Die Vorhabenträgerin der geplanten Marktgalerie verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag im Baugenehmigungsverfahren ein Werbekonzept vorzulegen. Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in der Umgebung von raumwirksamen Baudenkmälern dürfen Werbeanlagen keine Fernwirkung haben und sind auf dem Dach nicht zugelassen. Zusätzlich dem Schutz des Wohnens im Zentrum dienen die Regeln, dass Werbeanlagen nicht in Leuchtfarben, mit wechselnden und sich bewegenden Farben oder mit wechselndem Licht und mit akustischen Bestandteilen ausgestattet sein dürfen.

Im **Teil C** werden die durch den Mehrverkehr des geplanten Einkaufszentrums bedingten Folgemaßnahmen und ihre Kostenübernahme geregelt. Dies ist in erster Linie die am Verkehrsknoten Markt / Kadettenstraße erforderliche Lichtsignalanlage. Auch kann sich durch die Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen an der Kadettenstraße eine Nachrüstung für die Fenster am Goethehaus ergeben. Der Vorhabenträger des geplanten Einkaufszentrums verpflichtet sich im Teil C, für diese Folgemaßnahmen die Kosten zu übernehmen.

Die **Teile A und D** enthalten Allgemeine Regelungen zum Gegenstand des Vertrages, zur Rechtsnachfolge und zum Haftungsausschluss. Der Stadt entstehen aus diesem Vertrag keine Kosten. Auf das Vorhandensein des Städtebaulichen Vertrags wird auf dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- hingewiesen. **Der städtebauliche Vertrag ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Der **Grundstücksvertrag** schafft mittels Grundstückstausch vorrangig die Voraussetzungen für die Verfügbarkeit der jeweils erforderlichen Grundstücksteile. In ihm werden zusätzlich die Grunddienstbarkeiten der auf dem Erdgeschoss der geplanten Marktgalerie geplanten Platzfläche, der Treppe zwischen Schloßstraße und Markt, der Wegeverbindungen zwischen Schloßstraße und Engelbertstraße über die Passage im 1. OG und zwischen Schloßstraße und Markt über die Aufzüge Marktgalerie geregelt. Aus diesem Grundstückstauschvertrag verbleibt bei der Stadt ein Gewinn.

Die Trennung der privaten und öffentlichen Baumaßnahmen, ihre Ausbaudetails, ihre Materialien und die Kostenverteilung werden in einem weiteren Vertrag, dem **Ausbauvertag** geregelt.

Zu IV
Ergänzende Untersuchungen zum Lärm

Die schalltechnische Untersuchung der Firma Accon zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- vom 02.11.12 zeigt, dass an der Kadettenstraße an der straßenzugewandten Fassade des Gebäudes Kadettenstraße 3 bis 5 verursacht durch Verkehrslärm eine Lärmvorbelastung mit Lärmpegeln von bis zu 70 dB(A) am Tage und 62 dB(A) in der Nacht vorliegt.

Bei einem vorbelasteten Bereich kommt es im Bebauungsplanverfahren darauf an, ob es sich bei der durch die Planung verursachten Erhöhung um eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV handelt. Eine wesentliche Änderung wird bei einer Erhöhung von 3 dB angenommen. Im vorliegenden Fall wurden an einzelnen vorhandenen Wohngebäuden Immissionsvorbelastungen im Zumutbarkeitsschwellenbereich (Sanierungswerte) ermittelt. In diesen Fällen sind in der Abwägung auch marginale Lärmimmissionserhöhungen beachtlich. Bislang hat der Gesetzgeber keine Lärmgrenzwerte für kritische extraaurale Lärmwirkungen definiert. Die Definition plausibler Vorsorgewerte können nur auf Grundlage von Studien der Lärmwirkungsforschung, Urteilen aus der Rechtsprechung, Immissionsgrenzwerte und Sanierungswerte zur Bildung eines solchen Wertes herangezogen werden. Die Hilfsinstrumentarien zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die kritischen Werte im Bereich zwischen 70 bis 75 dB(A) am Tag und 60 bis 65 dB(A) in der Nacht befinden.

Weiterhin wurde im Bebauungsplanverfahren die Entscheidung getroffen, aus Gründen der Verkehrssicherheit am Verkehrsknoten eine Lichtsignalanlage zu installieren. Die Errichtung einer Lichtsignalanlage führt wiederum zu einer Erhöhung der berechneten Lärmpegel um 3 dB(A).

Für das hiervon betroffene Gebäude an der Kadettenstraße wurden daher die vorhandenen Schallschutzmaßnahmen gutachterlich geprüft. Hierzu wurden die Bauakten herangezogen und zwei Wohnungen exemplarisch begangen. In beiden Wohnungen wurden Fenster der Schallschutzklasse 4 vorgefunden.
Obwohl kein Neubau einer Straße vorliegt, wurde weiterhin das erforderliche Schalldämmmaß der Fenster zum Schutz gegen die prognostizierten Verkehrslärmimmissionen analog der 24. BImSchV geprüft und bewertet. Die Prüfungsergebnisse zeigen, dass das vorgefundene Schalldämmmaß der Fenster in allen Räumen den gemäß 24. BImSchV erforderlichen Schallschutz sicherstellt.

Da im vorliegenden Fall die Überschreitungen nachts vorliegen, sollte eine Lüftung auch

beim zum Lärmschutz geschlossenen Fenster gewährleistet sein. Daher bietet sich eine Nachrüstung mit Schalldämmlüftern an. Für den Fall, dass ein berechtigter Nachrüstungsanspruch aus dem Bebauungsplanverfahren besteht, wurden für 17 Fenster insgesamt Kosten in Höhe von 17.000,00 € ermittelt. Als weitere Maßnahmen zum Lärmschutz ist eine Nachtabschal-

tung der geplanten Lichtsignalanlage denkbar. Durch nachgewiesen berechtigte Lärmsanierungsmaßnahmen entstehende Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag an den Hauptverursacher, den Vorhabenträger des geplanten Einkaufszentrums, weiter gegeben. **Die Untersuchung wurde den Fraktionen in Kopie übersandt**.

Änderungen des Bebauungsplans nach der 2. Offenlage

Nach Abwägung der in der zweiten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen haben sich folgende geringfügige Änderungen im Bebauungsplan ergeben:

In den **textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan** wurden:

- unter 1.1.1 "Nachrichtliche" gestrichen.
- unter 4 "LKW-"(Anlieferung) ergänzt sowie
- ein Hinweis auf den städtebaulichen Vertrag ergänzt.

Die Änderungen sind in den textlichen Festsetzungen rot gekennzeichnet.

Im **Bebauungsplan** (Planzeichnung) wurden:

- die Baulinien an der geplanten Treppe und an der Immobilie Schloßstraße 63 in ihrer Höhenlage in „über Gelände“ konkretisiert (dient dem besseren Verständnis),
- die Stützmauer am geplanten Platz ganz heraus genommen (um nicht die Gestaltung der Platzwand einzuschränken),
- die Schallschutzmauer an den Zufahrten auch in ihrer Höhe konkretisiert (war nicht ausreichend bestimmt) sowie
- die Gehrechte (Passage und Aufzüge) auch zeichnerisch aufgenommen (ursprünglich waren nur vertragliche Regelungen geplant).

Alle Änderungen dienen der Klarstellung von Festsetzungen und ergänzen Hinweise. Die Grundzüge der Planung werden durch sie nicht berührt. Einzig betroffen von den Änderungen ist die Eigentümerin im MK1. Um ihr die Möglichkeit zu einer erneuten Stellungnahme zu geben, wurde sie von den geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes mit Mail vom 13.08.13 informiert. Die betroffene Eigentümerin hat keine Bedenken gegen die Änderungen vorgetragen.

Eine Verkleinerung des Satzungsplans, seiner textlichen Festsetzungen sowie der Begründung gem. §9 Abs.8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1 - sind als Anlage 1 – 3 der Vorlage beigefügt.