

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 182/2005	
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	21.04.2005	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 5266 - Schloßstraße - 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstraße -, 3. Änderung
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

@->

Der Planungsausschuss nimmt das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

Nr. 5266 –Schloßstr.-, 2. Änd. und BP Nr. 5285 –Eichelstr.-, 3. Änd.

auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfs und unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.02.05 für den Vorentwurf BP Nr. 5266 -Schloßstr.-, 2. Änd. und BP Nr. 5285 -Eichelstr.-, 3. Änd. die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit beschlossen. Der **Vorentwurf** hing daraufhin **in der Zeit vom 26.02. – 30.03.05** öffentlich aus. Eine **Bürgerversammlung** fand **am 15.03.05** statt. Während der Beschlussfassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von Seiten der Planungsausschusses der Wunsch geäußert, die Planung für die Bürger durch 3 D Darstellungen anschaulicher zu machen. Die hierzu erstellten **Perspektiven** sind als **Anlage 1–3** der Vorlage beigelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand eine große Resonanz. So nahmen an der Bürgerversammlung ca. 120 Personen teil. Das **Protokoll der Versammlung** ist als **Anlage 4** der Vorlage beigelegt. Während des Aushangs der Planung gingen 9 Schreiben von Bürgern ein, darunter eine Unterschriftenliste mit 91 Unterschriften. Nach Ablauf der First ging 1 weiteres Schreiben ein. **Die Schreiben der Bürger sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden **die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Fachaufgaben innerhalb der Verwaltung** mit Schreiben vom **14.03.05** zur Stellungnahme aufgefordert. Fristgerecht gingen 2 Schreiben mit Stellungnahmen ein.

Die Bürger begrüßen größtenteils eine Erweiterung des vorhandenen Kinos, als eine Belebung für die Bensberger Innenstadt und als weiteres Angebot für Jugendliche. Jedoch wird vielfach bezweifelt, dass dies durch eine Überbauung der Steinstr. geschehen muss. Mehrfach wird kritisiert, dass Alternativen nicht ausreichend geprüft wurden. Von den geprüften Varianten wird die Variante C als städtebaulich bessere Lösung angesehen. Das Parkdeck wird von zahlreichen Bürgern, insbesondere wegen der zu erwartenden Lärmimmissionen kritisch gesehen.

Im Folgenden werden die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung thematisch zusammengefasst.

Kino: Vorgaben aus der Rahmenplanung / Planvarianten / Stadtgestalt / Folgenutzungen

Mehrere Bürger weisen in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass die Überbauung der Steinstr. der Rahmenplanung Bensberg widerspricht. Planungsvarianten seien nicht ausreichend geprüft worden. Auch ist man der Meinung, dass sich das geplante Gebäude in seiner Art (Überbauung der Steinstr.) und seinem Bauvolumen nicht in die Umgebung einfügt. Vereinzelt wird eine für Bensberg angemessenere Planung gewünscht. Nach Meinung einiger Bürger erdrückt das Bauvolumen die darunter liegende Grundschule. Auch befürchtet man, dass mit der Planung einer Modeerscheinung folgend städtebauliche Sünden begangen werden. Es wird die Frage gestellt was im Falle des Scheiterns des Kinoprojektes mit dem Gebäude geschehen soll.

Stellungnahme Verwaltung:

Die Rahmenplanung für den Stadtteil Bensberg wurde von der Stadt Bergisch Gladbach in Kooperation mit einer Studentengruppe der Technischen Universität Hamburg-Harburg (TU HH), Lehrstuhl für Städtebau und Stadtentwicklung begonnen, wegen der unterschiedlichen Arbeitsansätze jedoch getrennt weitergeführt. Die Studentenarbeit fand mit Ihrer Idee eine Begrenzung des Bensberger Stadtzentrums in Form einer „Stadtmauer“ an der Steinstr. vorzunehmen in der Öffentlichkeit Anklang. Die Beschlusslage zur städtischen Rahmenplanung Bensberg gibt für das Bensberger Zentrum bisher den Handlungsschwerpunkt „Aufwertung des Stadtkerns / Versorgungsfunktion“ und verbale Grundziele vor. Sie stützt sich hierbei auf die Zentrenstudie des Büros Dr. Jansen und sieht eine Entwicklung des Bensberger Zentrums in Richtung Rathaus und Schloss und nicht über die Steinstraße hinaus. Die ge-

plante Kinoerweiterung ist als **Sondernutzung** den Anlagen für kulturelle Zwecke zuzurechnen. Sie trägt zur Attraktivität des Bensberger Zentrums bei. Ausschließlich zu diesem Nutzungszweck ist eine Überbauung der Steinstraße vertretbar. **Im Bebauungsplan wird durch eine entsprechende Festsetzung jede andere Nutzung an dieser Stelle ausgeschlossen.**

Bereits heute befindet sich ein Kino der Brunotte Filmtheater GmbH im Zentrum von Bensberg, und seit 1996 gibt es Erweiterungsabsichten zu diesem Kino. Die Festsetzungen des hier rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5266 -Schloßstr.- und nachbarrechtliche Belange ließen bisher alle Planungsvorschläge scheitern. Erste Planungsvorschläge sahen eine Erweiterung nach Osten auf die vorhandenen Parkplatzflächen vor. Zusätzlich **wurden andere Standorte untersucht**, so z.B. die Grundstücke der alten Post und des Progymnasiums. **Bisher blieben jedoch alle Versuche aus den unterschiedlichsten Gründen erfolglos. Weitere Ersatzgrundstücke stehen zurzeit nicht zur Verfügung.** Der Neubau eines Kino-Centers an anderer Stelle hätte zudem zur Folge, dass das Kino in der Schlosspassage aufgegeben würde. Es kann jedoch nicht Ziel der Stadtentwicklung sein, ein funktionierendes Kino in der Innenstadt, das technisch modernisiert und vergrößert werden soll, aufzugeben.

Die jetzt vorliegende **Variante C** sieht einen Umbau und teilweisen Neubau weitestgehend innerhalb der jetzigen Kubatur mit geringfügigen Erweiterungen zum Erna-Klug-Weg hin vor. **Diese wird vom Kinobetreiber jedoch nicht weiterverfolgt.** Als Argument gegen diese Variante führt er den erheblichen Eingriff in die vorhandene Bausubstanz an, die einem Abriss gleich käme. Auch befindet sich im vorhandenen Gebäude Teileigentum (Arztpraxis, Eisdiele). Für diese Eigentümer müssten Übergangslösungen gefunden werden. Vom wirtschaftlichen Standpunkt her, sei daher eine Erweiterung als Überbauung der Steinstr. der Variante C vorzuziehen.

Über **Gestaltung** lässt sich trefflich streiten. Jedoch kann bisher an der Steinstr. nicht von einer städtebaulichen Qualität der Bebauung gesprochen werden. Die Steinstr. hat streckenweise eher Hinterhofcharakter und wird weitestgehend dadurch geprägt, dass sie rückwärtige Erschließungs- und Anlieferungsfunction für die Nutzungen an der Fußgängerzone hat. Auch sind hier die notwendigen Stellplätze untergebracht. Das Bauvolumen und damit die Gestalt eines Kinos wiederum werden stark durch seine Funktion geprägt. Bedingt durch das ansteigende Kinogestühl und die Projektionstechnik erreicht ein Kinosaal mit 310 Sitzplätzen schnell die Höhe eines 2geschossigen Wohnhauses. Erschwerend hinzu kommen die topografischen Verhältnisse. Jeder an der Schloßstr. 2geschossige Baukörper hat an der Steinstr. bereits eine Höhe von 3 Geschossen. **Korrekturen an Details verändern nicht den Gesamteindruck** (Erdrücken der darunter liegenden Grundschule). **Hier ist vielmehr eine Entscheidung für oder gegen eine Erweiterung des Kinos in der geplanten Form zu treffen.**

Die Frage der Bürger nach einer Folgenutzung des Kinogebäudes ist durchaus berechtigt. Ein Kinogebäude ist als **Spezialbau nur schwer für eine Umnutzung geeignet.** Denkbar sind hier lediglich andere kulturelle Nutzungen wie z.B. Theater, Oper usw. Auch ist der **Nutzungszyklus** eines Kinos **relativ kurz.** Für solche Fälle bietet das Baugesetzbuch mit § 9 Abs. 2 ein neues Planungsinstrument, das „Baurecht auf Zeit“. **In der Änderung zum BP Nr.5266 -Schloßstr.-, 2.Änd. und BP Nr. 5285 -Eichelstr.-, 3.Änd. wird die Erstnutzung Kino von vornherein nur auflösend bedingt festgesetzt.** Bei der großen Anzahl von vorgebrachten Bedenken gegen das Bauvolumen empfiehlt die Verwaltung **von der Festsetzung einer Folgenutzung abzusehen.** Mit Aufgabe der Erstnutzung erlischt das Planungsrecht damit automatisch ohne, dass Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB entstehen, da der Kinobetreiber die Nutzungsaufgabe selbst bestimmt. Einzelheiten müssen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Parkdeck: Größe / Lärmimmissionen

Es gibt widersprüchliche Aussagen zur Größe des Parkhauses. Zahlreiche Bürger befürchten eine Zunahme der Immissionen, insbesondere durch das Parkdeck, im Wohnumfeld des Kinos. Sie stellen in Zweifel, dass dieser Punkt im Bebauungsplanverfahren bisher ausreichend gewürdigt wurde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundlage für den Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Planungsausschuss am 17.02.05 war ein **Parkdeck** mit 3 Ebenen. Jedoch bereits in der Bürgerversammlung stellte der Architekt einen neuen Entwurf mit 2 Parkebenen vor. Dieser wurde zwischenzeitlich erneut überarbeitet, insbesondere in Bezug auf seine Ein- und Ausfahrten, ein **aktueller Entwurf ist als Anlage 5 und 6** der Vorlage beigefügt. Fehlte im ersten Entwurf eine Auffahrt auf die 3. Parkebene, so weist der jetzt vorliegende Entwurf nur noch **2 Parkebenen** aus. Damit wurden die geplanten Stellplätze von ca. 100 auf **63 Stellplätzen** reduziert. Der Vorteil gegenüber der ursprünglichen Planung liegt darin, dass das Bauwerk auf Grund der vorhandenen Topografie kaum in Erscheinung tritt. Die maximale Höhe wird im Bebauungsplan festgesetzt. Aus Gründen des Lärmschutzes werden die Nutzungsarten Ebenenweise getrennt. Die Stellplätze für die Kinonutzung (Gewerbelärm, Nutzung auch in den Ruhezeiten nach 22 Uhr) sind in Untergeschoss untergebracht und werden vom Erna-Klug-Weg erschlossen. Die Ersatzstellplätze für die Anlieger und evtl. öffentliche Stellplätze, 35 an der Zahl, werden von Westen über ein Privatgrundstück erschlossen.

Zur Abwägung der Lärmimmissionen wurde mit Datum vom 29. März eine **Schallimmissionstechnische Untersuchung** vom Büro Grazy + Zanolli engineering GbR erstellt, eine **Kopie ist den Fraktionen zugegangen**. Hiernach gehen die **zukünftig auftretenden Geräuschimmissionen im Wesentlichen von dem geplanten Parkhaus** aus. Im Gutachten werden drei Parkhausvarianten untersucht, damit ist auch der aktuelle Entwurf abgedeckt. Nach Ansicht des Gutachters können die Überschreitungen der TA Lärm mit folgenden **Maßnahmen** aufgefangen werden:

1. **Auskleidung der Decke und der Wände**, sowohl der **Unterführung Steinstraße** und als auch der **unteren Stellplatzebene des Parkhauses** mit einem schallabsorbierendem Material
2. **Schließung der oberen offenen Ebene des Parkhauses für Kinonutzer in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr.**

Letzter Forderung kommt der Entwurf des Parkhauses durch seine **Nutzungstrennung** nach, weitere **Festsetzungen trifft der Bebauungsplan.**

Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen **Geräuschimmissionen ausgehend vom öffentlichen Straßenverkehr der Stein- und Schloßstr.** ein. Der Gutachter stellt fest, dass an den bestehenden Gebäuden im Bebauungsplangebiet Schlossstraße 32 bis 60 die Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht überschritten werden. Erst Bauflächenerweiterungen machen Schutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu **setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche und passiven Lärmschutz fest.** Entgegen der Annahme der Bürger werden die Belange des Immissionsschutzes ausreichend gewürdigt.

Verkehr / Erschließung Fremdgrundstücke

Der Kreis weist darauf hin, dass die Steinstr. als Umleitungstrecke für die Autobahn dient. Bei einer Überbauung müssen Durchfahrtshöhen auch für den Schwerlastverkehr gewährleistet sein. Er empfiehlt den Aus- und Einfahrtsbereich zum Parkdeck ausreichend zu dimensionieren. Da mit dem Parkdeck erheblich in Fremdeigentum und in die rückwärtige Erschließung von Nutzungen an der -Schloßstr. eingegriffen wird, fordern betroffene Anlieger einen Ersatz und eine Neuorganisation der Erschließung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Parkdeckzufahrt im Bereich der Steinstraße wurde im **März 2005 ein Verkehrsgutachten** vom Büro Blanke, Ambrosius, Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung erstellt, eine **Kopie ist den Fraktionen zugegangen**. Auch hier werden unterschiedliche Varianten zum Parkdeck untersucht. Für den aktuellen Parkdeck-Entwurf mit 65 Stellplätzen auf 2 Ebenen und einer Nutzungs- und Einfahrtstrennung wird nach Aussage des Gutachters **bei einer Beschränkung der unteren Parkdeckebene auf die Betriebszeiten des Kinos keine Um-**

baumaßnahme im Zuge der Steinstr erforderlich. Sofern jedoch die Stellplätze tagsüber **auch von Einkaufskunden genutzt** werden, **wird die Errichtung einer separaten Linksabbiegespur zu Ungunsten der vorhandenen Busspur erforderlich.** Laut Wunsch des Kreises sollte diese dann mindestens 5 Autolängen betragen. Die aktuelle Planung zum Parkhaus weist nach, dass die Errichtung einer separaten Parkspur möglich ist. **Der Bebauungsplan wird hierzu jedoch keine Festsetzungen treffen, da die Einzelheiten dem Baugenehmigungsverfahren überlassen** werden sollen.

Laut **Straßenverkehrsordnung** sind **Fahrzeuge einschließlich Ladung bis zu einer maximalen Höhe von 4 m zulässig.** Aufbauend auf diese rechtlichen Vorgaben und unter Berücksichtigung eines Sicherheitsraumes werden Durchfahrtshöhen unter Gebäuden und Brücken in unterschiedlichen **Richtlinien für den Ausbau von Straßen und Straßenbauwerken** vorgegeben. Die EAHV 93 (Empfehlungen für die Anlage für Hauptverkehrsstraßen), die RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen), die Entwurfsgrundsätze für Brücken und Ingenieurbauwerke der Obersten Straßenbaubehörde der Länder und die Richtlinien für die Kennzeichnung von Ingenieurbauwerke empfehlen jedoch gemeinsam eine lichte **Durchfahrtshöhe von 4,5 m.** Da es sich jedoch um Richtlinien handelt steht es im Ermessen des Baulastträgers auch abweichende Durchfahrtshöhen zu fordern. **Baulastträger** der Steinstr. ist die Stadt Bergisch Gladbach (Ortsdurchfahrt L 136). Diese fordert eine auch bei Autobahnbrücken übliche **Durchfahrtshöhe von 4,7 m.** Mit einer im **Bebauungsplan festgesetzten Durchfahrtshöhe von mind. 4,8 m** ist die Durchfahrt ausreichend dimensioniert.

Entgegen dem üblichen Bebauungsplan als Vorratsplan, handelt es sich bei der Planung für die Kinoerweiterung um eine konkrete Investorenplanung. Hierbei ist das Parkdeck in seiner Umsetzung an die eigentliche Kinoerweiterung gebunden, da hier die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Nicht zuletzt aus diesem Grund ist es auch Aufgabe des Verfahrens zur Bebauungsplanänderung, die durch die Überplanung Verursachten **Eingriffe in Fremdeigentum und die Erschließung angrenzender Grundstücke zu regeln. Ein mit den betroffenen Eigentümern abgestimmtes Konzept liegt der Verwaltung bisher nicht vor.** Es muss bis zur öffentlichen Auslegung nachgereicht werden, da die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte ansonsten nicht sichergestellt werden können.

Grün entlang der Steinstr.

Sowohl Bürger als auch die Untere Landschaftsbehörde beim Kreis weisen auf die Bedeutung der begrünten Böschungen entlang der Steinstr. hin. Der Kreis regt ein Begrünungskonzept für die gesamte Bensberger Innenstadt an.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) im Juli 2004 wurde der **Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan** eingeführt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird den Fraktionen zur öffentlichen Auslegung übersandt. Für den Umweltbericht wird regelmäßig eine Umweltprüfung erforderlich. Die **Bestandserhebung der Umweltbelange ist den Fraktionen zur Sitzung am 17.02.05 zugegangen.** Bei Änderung von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ist regelmäßig zu prüfen, ob durch die Planänderung ein neuer Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird. Dies ist für die Kinoerweiterung und Teile des Parkdecks zu bejahen. So greift die Überbauung der Steinstr. in die stark begrünte, im BP Nr. 5285 -Eichelstr.-, als Freifläche festgesetzte Böschung an der Steinstr. ein.

Der Anregung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hinsichtlich mehr Grüns im Bereich der Steinstraße wird entsprochen. **Der Bebauungsplan setzt sowohl zur Begrünung des Parkdecks als auch südlich der Steinstraße im Bereich der Überbauung Bepflanzungsvorschriften für Bäume, Sträucher und Rankpflanzen fest.** Der ökologische Ausgleich wird im Rahmen der Baumschutzsatzung der Stadt Bergisch Gladbach erbracht. Die Forderung des Kreises nach einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag im Bebauungsplan wird von der Stadtverwaltung nicht geteilt. Ein **Begrünungs-**

plan für die gesamte Innenstadt kann nicht Gegenstand des Bebauungsplanänderungsverfahrens sein. Er wird in die **Rahmenplanung Bensberg** verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Verfahren zur Änderung der BP Nr.5266 -Schloßstr.-, 2. Änd. und BP Nr. 5285 -Eichelstr.-, 3. Änd. auf der Grundlage des überarbeiteten Vorentwurfs fortzusetzen.

Anlagen

<-@