

## Beschlussvorlage

**Drucksachen-Nr. 0415/2010**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	09.09.2010	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	09.09.2010	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 5266 - Schloßstraße - 2. Änderung, Nr. 5285 -  
Eichelstraße - 3. Änderung**  
**- Beschluss des städtebaulichen Vertrages**  
**- Beschluss der Stellungnahmen**  
**- Beschluss als Satzung**

### Beschlussvorschlag:

- I. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt, den städtebaulichen Vertrag in der vorliegenden Fassung abzuschließen.
- II. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des

**Bebauungsplans Nr. 5266 – Schloßstraße – 2. Änderung,  
Nr. 5285 – Eichelstraße – 3. Änderung**

vorgebrachten Anregungen der Einwender

**B 1 NN** werden berücksichtigt,

**B 2 Heinz Gerd Jachwitz** werden nicht berücksichtigt,

**B 3 Eckart Wittmann** werden nicht berücksichtigt,

**T 1 Rheinische Netzgesellschaft mbH** werden berücksichtigt,

**T 2 Rheinisch-Bergischer Kreis** werden teilweise berücksichtigt,

**T 3 Industrie- und Handelskammer Köln** werden teilweise berücksichtigt.

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

**Bebauungsplan Nr. 5266 – Schloßstraße – 2. Änderung,  
Nr. 5285 – Eichelstraße – 3. Änderung**

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

## Sachdarstellung / Begründung:

### Zu I.

In der Beschlussvorlage zum Planungsausschuss am 01.07.2010 wurde darauf hingewiesen, dass die äußere Gestaltung der Kinoerweiterung nach Abstimmung mit dem Architekten und dem Investor des Kinos über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB geregelt werden soll. Die von der Verwaltung durchgeführten Abstimmungsgespräche mit dem Architekten und dem Investor mündeten schließlich in einem Vertragsentwurf, der nun dem Investor zur Unterzeichnung vorliegt. Der endgültige Vertrag wird dem Rat zum Beschluss vorgelegt.

Die wesentlichen Regelungen des Vertrages betreffen Lage, Größe und Art der Werbeanlagen. In ihm wurde festgesetzt, dass Werbeanlagen ausschließlich auf der dem Busbahnhof Bensberg zugewandten Fassadenseite Ost zulässig sind. Der Investor plant hier nach eigenen Aussagen die Anbringung von Filmplakaten als Stoffbahnen mit einer den Bedürfnissen der Verkehrssicherheit entsprechenden nicht blendenden, indirekten Beleuchtung. Schriftzüge sind derzeit auf den beiden auf die Steinstraße ausgerichteten Fassadenseiten West und Ost in Form des Firmennamens („Cineplex“) vorgesehen. Der Vertragsentwurf sieht vor, die Größe der Werbeflächen auf insgesamt 20m<sup>2</sup>, die der Schriftzüge auf jeweils 4m<sup>2</sup> zu begrenzen. Auf der der Grundschule zugewandten Fassade Süd sind Werbeanlagen ausgeschlossen, um die Fernwirkung dieser in Richtung Kölner Bucht optisch dominanten Seite des Kinos zu begrenzen und sie gegenüber der Grundschule durch Plakate oder ähnliches nicht noch stärker zu betonen. Darüber hinaus enthält der Vertrag Vorgaben zur Beleuchtung, zur Gestaltung des Fluchtbalkons und zur Farbe der Fassaden.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 01.07.2010 wurde seitens der CDU die Anregung geäußert, die zum Busbahnhof ausgerichtete Fassadenseite Ost gegenüber dem vorgestellten Entwurf, der eine Öffnung der Fassade nur im Bereich des Foyers in Form eines Dreiecks vorsah, transparenter zu gestalten. Es wurde davon abgesehen, dementsprechende vertragliche Regelungen zu treffen, da auf dieser Seite der große Kinosaal angrenzt, der Fluchtbalkon verläuft und die Anforderungen des Brandschutzes nur eine massive und feuerwiderstandsfähige Außenwand zulassen.

Mit dem abschließenden Beschluss des Rates wird der städtebauliche Vertrag Bestandteil des Bebauungsplans und im Baugenehmigungsverfahren bei der Genehmigung des Kinos herangezogen.

### Zu II.

Der Bebauungsplan Nr. 5266 – Schloßstraße – 2. Änderung, Nr. 5285 – Eichelstraße – 3. Änderung hat gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 01.07.2010 in der Zeit vom 12.07. bis einschließlich 12.08.2010 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2010 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Im Zeitraum der Offenlage gingen drei Stellungnahmen aus der **Bürgerschaft** sowie drei Stellungnahmen von **Trägern öffentlicher Belange** ein. Nachfolgend werden die Inhalte der Schreiben in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. Die Schreiben sind den Fraktionen als Kopie zugegangen.

**B 1 Rolf Schmitz-Homberg, Sebastianuswall 34, 53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler,  
mit Schreiben vom 21.07.2010**

Herr Schmitz-Homberg schreibt als Nießbrauchnehmer des Grundstücks Schloßstraße 60. Herr Schmitz-Homberg gibt zu Bedenken, dass in der Zufahrt zum rückwärtigen Parkplatz des Grundstücks Schloßstraße 60 ein massiver Metallrahmen mit einer Durchfahrtshöhe von ca. 2m installiert und aus diesem Grund in Zukunft mit erheblichen Störungen der Anlieferung der Betriebe der Schloßstraße zu rechnen sei. Er regt an, die geplante Durchfahrtshöhe zu prüfen.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

Die Durchfahrtshöhe zu den angesprochenen Anwohnerstellplätzen wurde im Bebauungsplan auf mindestens 3m festgesetzt. Diese Festsetzung bestimmt, dass die Unterkante des Kinogebäudes mindestens einen Abstand von 3m zum Zufahrtsweg einhalten muss. Aus planungsrechtlicher Sicht ist damit eine Zugänglichkeit für kleinere Lieferfahrzeuge gewahrt. Nachträglich vom Grundstückseigentümer vorgenommene Einschränkungen, wie das vom Einwender angesprochene Anbringen eines Metallrahmens auf einer Höhe von ca. 2m, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern des Bauordnungsrechts und müssten mit der städtischen Bauaufsichtsbehörde geklärt werden.

**B 2 Heinz Gerd Jachwitz, Auf den Rotten 25A, 51789 Lindlar, mit Schreiben vom  
08.08.2010**

Herr Jachwitz äußert sich als Eigentümer einer Wohnung in der Steinstraße 10 in der Nachbarschaft zum Plangebiet. Aus Sicht von Herrn Jachwitz

- a) ist die Erweiterung des Kinos über die Steinstraße hinweg völlig ungeeignet, das Zentrum Bensbergs zu sichern und zu stärken, wie in der Begründung angeführt. Die Besucher eines Kinos trügen allgemein nachweislich nicht wesentlich zur Belebung der Innenstädte (Zentren) bei. Die Sicherung und Stärkung des Zentrums von Bensberg müsse durch Maßnahmen in der Schloßstraße erfolgen.
- b) wird der Stadt durch den Ausbau über einer öffentlichen Fläche ein erheblicher Teil des unternehmerischen Risikos aufgebürdet, da bei einem Fehlschlag des Unternehmens eine Bauruine verbleibe, die prägend für das Erscheinungsbild des Zentrums wäre.
- c) leidet der Plan an erheblichen Abwägungsmängeln, da die Darstellung des Wohnhauses Steinstraße 10 nicht erfolgt sei. Die Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft, insbesondere durch die Höhe des Kinogebäudes, würden in der Abwägung nicht dargelegt.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

zu a) Die Verwaltung hat zur Wirkung von Kinos auf die Belebung von Innenstädten eine andere Auffassung als der Einwender. Das übliche Zielpublikum des Kinos sind Jugendliche und junge Erwachsene, die Hauptvorführzeiten liegen in den Abendstunden. Gerade in den Zeiten nach 19 Uhr, in denen die meisten Geschäfte der Innenstadt Bensbergs geschlossen haben, wird die Fußgängerzone kaum noch frequentiert. Durch die Erweiterung der Kinoplätze werden zusätzliche Besucher erwartet, die überwiegend

abends das Kino verlassen und Anlass geben könnten für neue Angebote in der Innenstadt mit dem Zielpublikum Jugendliche (Kneipen, Clubs etc.). Ob diese neue Frequenz ausreicht, um neue gastronomische Angebote dauerhaft zu installieren, bleibt offen. Zweifellos bietet die Innenstadt Bensbergs aktuell wenig Alternativen für Jugendliche, ihre Freizeit zu gestalten. Dass allerdings der Bensberger Handel von der Kinoerweiterung in nennenswerter Weise profitieren wird, ist angesichts des Zielpublikums (Jugendliche) und der Besucherschwerpunkte in den Abendstunden nicht zu erwarten. Es ist derzeit vorgesehen, dass der Hauptein- und -ausgang des Cineplex-Kinos an der Schloßstraße bleibt. Der Großteil der Besucher wird – zumal die Stellplätze am Rathaus untergebracht sind – das Kino über die Schloßstraße verlassen.

- zu b) Das Risiko, dass das Kino nach einigen Jahren nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann, weil sich Sehgewohnheiten oder Ansprüche ändern etc., besteht wie bei allen wirtschaftlichen Unternehmungen. Dieses Risiko ist hier vergleichsweise höher anzusiedeln, da sich viele Menschen in und um Bensberg in ihrer Freizeit den Erfahrungen nach eher nach Köln oder Bergisch Gladbach Zentrum orientieren. Die Verwaltung hat Möglichkeiten, das Risiko einer Bauruine über der Steinstraße zu minimieren, diskutiert und untersucht. Der Bebauungsplan schränkt die zulässige Nutzung der Steinstraßenüberbauung auf „Kino“ ein. Damit sind kinofremde Nachfolgenutzungen ausgeschlossen und bedürfen einer Änderung des Bebauungsplans. Die Steinstraßenüberbauung wird also nur einer Kinonutzung eingeräumt. Das finanzielle Risiko für die Stadt ist insofern begrenzt, dass die Kosten der Planung und der Erschließung sowie der Folgekosten vertraglich dem Investor übertragen wurden. Der Verwaltung stehen jedoch keine Instrumente zur Verfügung, den Investor zu einem Rückbau zu verpflichten, wie sie etwa in einigen Fällen im baulichen Außenbereich (§ 35 BauGB) nach Baugesetzbuch vorgeschrieben ist.
- zu c) Die Begründung wurde dahingehend ergänzt und geht nun stärker auf die Auswirkungen der Planung auf die südliche Nachbarschaft ein.

### **B 3 Eckart Wittmann, Postfach 680130, 50704 Köln, per Fax am 11.08.10**

Herr Wittmann schreibt als Rechtsanwalt im Auftrag seiner Mandanten, Eheleute Gräfrath, Geschäftseigentümer und Anwohner des Grundstücks Schloßstraße 58.

#### **Schreiben 1 vom 11.08.2010**

Aus Sicht von Herrn Wittmann

- a) ist die geplante Stellplatzlösung am Rathaus eine abwegige Idee, da es zum Beispiel Tage mit abendlichen Rats- und Ausschusssitzungen gebe, an denen das Rathaus seinen Parkplatz selbst benötige. Zudem habe das Kino nicht nur Abendvorstellungen.
- b) ist die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB geforderte städtebauliche Notwendigkeit des Bebauungsplans in Frage zu stellen.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

- zu a) Den Kfz-Besucherverkehr des Kinos zu steuern und ihn auf die Stellplätze am Rathaus Bensberg in ein eher wenig sensibles Umfeld zu lenken (so sind die Parkplätze auf der Rückseite des Rathauses bereits durch den Verkehr auf der Wipperfürther Straße lärmvorbelastet), hält die Verwaltung für verträglicher, als sie im Plangebiet selbst

unterzubringen. Die Parkplätze am Rathaus werden derzeit abends, zu den Hauptbesuchszeiten des Kinos kaum genutzt. Ausschuss- und Ratssitzungen im Rathaus Bensberg finden derzeit an durchschnittlich etwa fünf Terminen im Monat statt. Aufgrund der Nähe zum Ratssaal werden vorwiegend die Stellplätze auf der Westseite des Rathauses belegt.

zu b) Der Bebauungsplan zielt auf eine Belegung und Stärkung der Innenstadt Bensbergs und eine planungsrechtliche Umsetzung der Kinoerweiterung. Die städtebauliche Erforderlichkeit des Bebauungsplans steht damit nach Auffassung der Verwaltung außer Frage.

Herr Wittmann **verweist** zudem auf seine im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am **22.03.2005** abgegebene Stellungnahme und sein nach Ablauf der Stellungnahmefrist abgegebenes Schreiben vom **15.04.2005**.

### **Schreiben 2 vom 22.03.2005**

In seinem Schreiben vom 22.03.2005 stellt Herr Wittmann fest,

- a) dass eine städtebauliche Auseinandersetzung mit der Kinoplanung nicht stattgefunden habe und dass die Ortsbild prägende Planung nur in größerem Zusammenhang erfolgen könne,
- b) dass im vorliegenden Fall eine Haupterschließungsstraße überbaut werde,
- c) dass die Nachbarbelange unzureichend gewürdigt würden,
- d) dass bereits das Maß der vorhandenen Kinobebauung das Maß der in diesem fraglichen Bereich üblichen Nutzung überschreite,
- e) dass durch den nicht rechtwinkligen Verlauf der Kinobebauung / Bebauung an der Schloßstraße eine Situation entstehe, die für die Mandanten unzumutbar sei,
- f) dass die Begründung unzureichend sei,
- g) dass kein Vorhaben- und Erschließungsplan gewählt worden sei, obwohl es sich um eine Investorenplanung handelte.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

zu a. und b. Die städtebauliche Auseinandersetzung erfolgte im Bebauungsplanverfahren in der Form der Diskussion von Alternativstandorten für das Kino und Varianten für den Standort Steinstraße. Wie in der Beschlussvorlage zur Sitzung des Planungsausschusses am 21.04.2005 auf S. 3 ausgeführt, wurden andere mögliche Standorte für ein Kino untersucht, so z.B. die Grundstücke der alten Post und das Grundstück des Progymnasiums. Alle Versuche dahingehend blieben jedoch aus unterschiedlichsten Gründen erfolglos. Für die Kinoerweiterung auf dem Bestandsgrundstück Schloßstraße 46-48 wurden drei Varianten untersucht und nach Kriterien der Einpassung in das städtebauliche Umfeld, der Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Wohnumfeld, den Interessen des Kinobetreibers und der eigentumsrechtlichen Umsetzbarkeit bewertet. Diese drei Varianten wurden der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.2. – 30.3.2005 vorgestellt gegeben. Aus der Bewertung der drei Varianten ging die nun verfolgte Planung hervor, die zwar in Bezug auf das Ortsbild den stärksten Eingriff bedeutet, jedoch in Bezug auf die Anwohner der Schloßstraße die verträglichste Lösung darstellt, da die Überbauung von den Wohnungen der Schloßstraße wegrückt. Dies führte zu einer im innerstädtischen Kontext ungewöhnlichen Lösung der Überbauung einer Hauptverkehrsstraße.

zu c) und e) Wie erwähnt, ist die nun verfolgte Lösung jene, die die Nachbarbelange am stärksten berücksichtigt. Das bestehende Kino wird in Richtung Süden, also von der

Wohnbebauung abrückend, erweitert. Die im Bebauungsplan für die Erweiterung des Kinos festgesetzte Gebäudeoberkante orientiert sich an dem bestehenden Kinobau. In Bezug auf den aufgesattelten, als Staffelgeschoss ausgeführten Verwaltungstrakt tritt die Höhe des Erweiterungsgebäudes hinter die Höhe des bestehenden Kinos zurück. Die Sichtbeziehungen werden teilweise eingeschränkt, der Ausblick der Wohnungen aus den Gebäuden an der Schloßstraße in Richtung Kölner Bucht eingeschränkt. Es gibt jedoch kein Recht auf einen unverstellten Ausblick.

Nachbarbelange werden zudem im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingehend berücksichtigt, etwa durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlich festgesetzten Mindestabstandsflächen, durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der jeweiligen Nachbargebäude gewährleistet werden.

- zu d) Die Grundstücke an der Schloßstraße und an der nördlichen Seite der Steinstraße sind Teil der baulich verdichteten Innenstadt Bensbergs. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist bereits heute im Rahmen der Festsetzung als Kerngebiet eine nahezu vollständige Überbaubarkeit der Grundstücke möglich. § 17 BauNVO erlaubt für Kerngebiete sogar eine Überbauung von maximal 100% des Grundstücks (eine GRZ von 1,0).
- zu f) Wichtig für eine Begründung ist es, sämtliche für die Planung abwägungsrelevante Belange zu diskutieren. Entscheidend sind aber die im Bebauungsplan getroffenen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen auf der Grundlage einer Abwägung der relevanten öffentlichen und privaten Belange (§ 1 Abs. 8 BauGB). Die Behauptung, die Begründung sei unzureichend, ist letztendlich zu pauschal, um sie eingehender erörtern zu können.
- zu g) Der Bebauungsplan ist vorliegend das geeignete Instrument für die Umsetzung des Kinos. Alle Inhalte, die in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB meist zur Umsetzung einer konkreten Ausführungsplanung geregelt werden können, sind auch über einen „normalen“ Bebauungsplan in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag möglich. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde etwa die äußere Gestaltung der Kinoerweiterung vertraglich mit dem Investor geregelt sowie Planungskosten, Kosten für Erschließung und Folgekosten dem Investor übertragen. Das Risiko für die Stadt entsteht durch eine evtl. Aufgabe des Kinobetriebs, verbunden mit einem Leerstand. Hierin unterscheidet sich jedoch der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB nicht von dem „normalen“ Bebauungsplan nach § 30 BauGB.

### **Schreiben 3 vom 15.04.2005**

Aus Sicht von Herrn Wittmann

- a) wirkt die Kinoerweiterung für die darunter liegende Grundschule erdrückend.
- | b) wirkt die Kinoerweiterung, die im Winkel von ca. 75 Grad zur Bebauung an der Schloßstraße stehe, auch für das Haus der Mandanten erdrückend und abriegelnd.
- | c) ignoriert die Planung die anzutreffenden topographischen Gegebenheiten. Die vorhandene Bebauung füge sich dieser topographischen Gegebenheiten an. So entsprächen die Trauf- und Firsthöhen in etwa dem Geländeabfall. Das Flachdach der Kinoerweiterung läge bereits ca. 5m über der Traufhöhe des nächstgelegenen Hauses.
- | d) ist die vom Schallschutzgutachter in der Bürgerversammlung am 15.03.2005 vorgetragene Bemerkung, die „zu erwartende Höhe der Schallimmissionen aufgrund von Schallreflektionen durch die Wand des neuen Baukörpers...“ werde „durch die Verminderung der Immissionen infolge der schallabsorbierenden Wirkung des Baukörpers ausgeglichen“, nicht überzeugend.

- | e) ist eine Erhöhung der Lärmemissionswerte ermessensfehlerhaft, wenn diese durch im Interesse eines einzelnen Investors erfolgende Baumaßnahmen zurückzuführen seien.
- | f) wird sich der Luftaustausch im Eckbereich des Kinobaus und der Rückseite der Schloßstraßenbebauung infolge der Steinstraßenüberbauung deutlich reduzieren.
- | g) wird eine Durchfahrtshöhe von maximal 2,20 m dazu führen, dass Anlieferverkehr mit größeren Fahrzeugen nicht mehr möglich sei.
- | h) muss man beim Befahren des im rückwärtigen Bereich des Grundstücks der Mandanten liegenden Parkplatzes eine Spitzkehre fahren.
- | i) sind die Sichtverhältnisse deutlich ungünstiger als bei der bisherigen Zufahrt.

### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

- zu a) Das Kinogebäude ragt in das Grundstück der südlich der Steinstraße befindlichen Grundschule herein. Eine „erdrückende“ Wirkung für die Schüler ergibt sich nach Auffassung der Verwaltung dennoch nicht, da sowohl Klassenräume als auch der Schulhof auf der Südseite und damit vom Kinogebäude abgewandt liegen. Eine Beschränkung der „erdrückenden“ Wirkung ergibt sich zudem über die Einhaltung der nach Bauordnung NRW geforderten Abstandsflächen. Aufgrund der Lage des Kinos nördlich der Grundschule ergibt sich auch keine Verschattung der Schule durch das Kino.
- zu b) und c) Es wird auf die Ausführungen zu c) zum Schreiben vom 22.3.2005 verwiesen.
- zu d) Nach der um das Parkdeck reduzierten Planung ist das zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitete Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros Grasy + Zanolli engineering vom 29.03.2005 aktualisiert worden. Auch die neuen Berechnungen zeigen, dass sich die schallreflektierende Wirkung der zur Steinstraße ausgerichteten Kinofassaden gegenüber der schallabweisenden Wirkung des Gebäudes in der Waage hält und diese in etwa neutralisiert. Die Lärmausbreitungsberechnungen zeigen für den Bestand wie auch für den Planfall sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum ein nahezu unverändertes Bild (Anlagen 1 und 2 des Schallschutzgutachtens von Grasy + Zanolli engineering vom 04.06.2010). Die Lärmemissionswerte sind, entgegen der Darstellung des Einwenders, nicht signifikant erhöht. Zum weiteren Lärmschutz setzt der Bebauungsplan fest, dass die Unterseite des Kinos mit einem schallabsorbierenden Material zu verkleiden ist.
- zu e) Es wird erwartet, dass sich der Luftaustausch in Folge der Riegelbebauung an der Steinstraße im Eckbereich des Kinobaus geringfügig verringern wird. Dies spricht jedoch nicht für eine komplette Aufgabe der Planung.
- zu f) Die Durchfahrtshöhe zu den rückwärtigen Stellplätzen westlich des Kinogebäudes wurde im Bebauungsplan auf mind. 3m festgesetzt.
- zu g) und h) Die Kinoerweiterung überbaut die Steinstraße sowie die Zufahrt zu den vorweg genannten Stellplätzen. An der Lage der Zufahrt, dem Winkel des Auftreffens der Zufahrt auf die Steinstraße ändert sich gegenüber dem Status Quo nichts. Eine eventuelle Sichtbehinderung könnte sich durch die drei vorgesehenen Stützen ergeben. Ernsthafte Bedenken seitens der Verwaltung und der beteiligten Verkehrsbehörden bestehen dazu jedoch nicht.

### **T 1 Rheinische Netzgesellschaft mbH, Maarweg 159-161, 50825 Köln, mit Schreiben vom 21.07.2010**

Die Rheinische Netzgesellschaft mbH weist darauf hin, dass

- a) im Bereich der Platzfläche des Grundstücks Steinstraße 5 eine Gas- und Stromnetzanlage

vorhanden sei. Diese Anlagen könnten von Gründungsmaßnahmen des die Steinstraße überspannenden Baukörpers betroffen sein und müssten in diesem Fall umgelegt werden. Die Rheinische Netzgesellschaft mbH bittet,  
b) die Folgekostenpflicht für die sich möglicherweise ergebenden Umlegungskosten zulasten des Bauträgers Kinosaal im abschließenden Gestattungsvertrag zu regeln.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

- zu a) Der Abstand zwischen den geplanten Stützenfüßen und der nächstgelegenen Leitungstrasse unter der Platzfläche beträgt > 10 m. Auf Grund dieses Abstandes wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Leitungen und Anlagen auf der Südseite der Steinstraße durch die Baumaßnahme nicht tangiert werden. Auf der Nordseite zweigen von den Leitungen in der Steinstraße die Hausanschlüsse zum Kinocenter ab. Soweit aus den Unterlagen ersichtlich, wäre hier eine Verlegung bzw. Leitungsanpassung im Bereich der Stützenfüße erforderlich. Die Überprüfung der genauen Lage der Leitungen und Durchführung notwendiger Maßnahmen erfolgt im Rahmen der konkreten Baumaßnahme.
- zu b) Der zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und dem Investor des Kinos abgeschlossene Folgekostenvertrag vom 06.08.2010 überträgt dem Investor die Übernahme der Kosten für die Erschließung.

#### **T 2 Rheinisch-Bergischer Kreis, Der Landrat, Postfach 200450, 51434 Bergisch Gladbach, per mail vom 10.08.2010**

Die Abteilung **Kreisstraßen und Verkehr** weist darauf hin, dass

- a) die Steinstraße eine Umgehungsstraße sei und u.a. von Großraum- und Schwertransportern genutzt werde, die in Einzelfällen eine Höhe von mehr als 4,8m erreichten. Es müsste daher geeignete Umfahrungsmöglichkeiten geprüft werden.

Aus Sicht der Abteilung Kreisstraßen und Verkehr

- b) ist darauf zu achten, dass von einer außen am Gebäude vorgesehenen Werbung und der geplanten westlichen Glasfront keine blendende Wirkung für den fließenden Verkehr ausgehe.
- c) sollte bei der Werbung von einer Wechselwerbung und von Laufbändern abgesehen werden, um die Ablenkung der Verkehrsteilnehmer zu minimieren.
- d) ist die Beleuchtung unter dem geplanten Bauwerk und auf den angrenzenden Straßenabschnitten so zu gestalten, dass keine starken Hell- / Dunkel-Effekte auftreten.
- e) ist die vorgesehene Parkplatzregelung am Rathaus wegen der Distanz und des fehlenden optischen Zusammenhangs zum Kino kritisch zu sehen. Neben einer eindeutigen Parkwegausweisung aus den unterschiedlichen Richtungen (Overather Straße / Kölner Straße / Wipperfürther Straße) sei eine eindeutige Fußwegweisung durch / um das Löwen-Center erforderlich.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

- zu a) Hierbei sind die folgenden zwei Fälle zu unterscheiden:
- Nach Auskunft des städtischen Ordnungsamtes wird die Steinstraße derzeit in einigen Fällen von LKW-Logistikunternehmen und Spediteuren für Großraum- und Schwerlasttransporte genutzt. Diese erreichen in der Regel Höhen, die eine Unterfahrung eines Bauwerkes an der Steinstraße mit einer lichten Höhe von mind. 4,8m, wie im Bebauungsplan festgesetzt, erlauben. Für seltene Transporte, die auf

größere Höhen bei Unterfahrungen angewiesen sind, werden in Einzelfällen Ausweichstrecken geprüft, die in Abhängigkeit des Transportes und des Start- und Zielpunktes bestimmt werden. Die meisten Routen verlaufen über die Autobahn A 4. Bergisch Gladbach hat die drei Anschlussstellen Refrath, Bensberg und Moitzfeld zur Autobahn A 4. Transporte über die Steinstraße können mit Ziel A 4 stets über die anderen Anschlüsse im Stadtgebiet umgeleitet werden.

- Für die Steinstraße als Umleitungsstrecke der A 4 im Fall einer Sperrung gelten nach Aussage des Landesbetriebes Straßenbau NRW als zuständige Straßenbaulastträger für Autobahnen und Umleitungsstrecken keine besonderen Anforderungen in Bezug auf die Unterfahrung von Bauwerken.

Laut Straßenverkehrsordnung sind Fahrzeuge einschließlich Ladung bis zu einer maximalen Höhe von 4m zulässig. Aufbauend auf diesen 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 von Hauptverkehrsstraßen) die RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen), die Entwurfsgrundsätze für Brücken und Ingenieurbauwerke empfehlen jedoch gemeinsam eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,5m. Da es sich jedoch um Richtlinien handelt, steht es im Ermessen des Baulastträgers, abweichende Durchfahrtshöhen zu fordern. Baulastträger der Steinstraße ist die Stadt Bergisch Gladbach (Ortsdurchfahrt L 136). Diese fordert eine auch bei Autobahnbrücken übliche Durchfahrtshöhe von 4,7m. Mit einer im Bebauungsplan festgesetzten Durchfahrtshöhe von mind. 4,8m ist die Durchfahrt ausreichend dimensioniert.

- zu b) bis d) Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor des Kinos werden bestimmte Arten der Werbung, die besondere Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf der Steinstraße auf sich ziehen könnten bzw. blenden könnten (selbst leuchtende Werbung, Werbung mit bewegter oder wechselnder Schrift) ausgeschlossen. Zudem verpflichtet sich der Investor vertraglich, die Unterseite des Kinos im Bereich der Überbauung der Steinstraße zu beleuchten. Hell-Dunkel-Effekte sind daher nicht zu befürchten.
- zu e) Durch den Verweis der Kinobesucher auf Stellplätze am Rathaus Bensberg ist es möglich, auf zusätzliche Stellplätze im vergleichsweise empfindlichen Plangebiet zu verzichten. Zahlreiche Stellungnahmen, die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingingen, kritisierten die Anlage des damals vorgesehenen Parkdecks westlich des Erna-Klug-Weges. Das Parkdeck hätte die straßenabgewandten ruhigeren Bereiche der Wohnungen an der Schloßstraße gestört. Maßnahmen zur Verkehrs- und Fußgängerlenkung vom Rathaus zum Plangebiet erscheinen angesichts der städtebaulich für erstmalige Besucher unübersichtliche Situation unbedingt sinnvoll, sind jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Das **Gesundheitsamt** weist darauf hin, dass die Arbeitsstättenrichtlinie zur Arbeitsstättenverordnung fordere, dass

- a) die Luftqualität in den Schulräumen sich durch den Baukörper nicht verschlechtern dürfe,
- b) sich die Raumtemperaturen in den Schulräumen nicht nachteilig verändern dürfe,
- c) die Sichtverbindungen in den Schulräumen den Ausblick ins Freie nicht nachteilig beeinflussen dürften,
- d) beim Bau des Kinos der Schulbetrieb nicht wesentlich nachteilig beeinträchtigt werden dürfe.

**Stellungnahme des Bürgermeisters:**

zu a) bis d) Das Gesundheitsamt spricht die räumliche Nähe der südlichen Schmalseite der Kinoerweiterung und der Grundschule südlich der Steinstraße an. Die Arbeitsstättenrichtlinie zur Arbeitsstättenverordnung schreibt indes bestimmte Mindeststandards für Arbeitsräume vor (z.B. Mindest- und Höchsttemperaturen in Büroräumen), jedoch kein Veränderungsverbot zum Nachteil, wie in der Stellungnahme des Gesundheitsamtes dargestellt. Die Schulräume der katholischen Grundschule befinden sich auf der Südseite des Gebäudes, das Kino ragt auf der Nordseite an die Schule heran. Die Klassenräume werden daher von der geplanten Steinstraßenüberbauung nicht tangiert. Es ist einzuräumen, dass das Sichtfeld aus den auf der Nordseite liegenden Verwaltungs- und Sozialräumen sowie dem Lehrerzimmer deutlich eingeschränkt sein wird. Standort und Kubatur des Kinos sind jedoch angesichts der Kinoarchitektur (Vorführungstechnik, Ansprüche der Kinobesucher), der Lage des Bestandsgebäude und der Mindestdurchfahrthöhe der Steinstraße weitestgehend festgelegt. Der Schulbetrieb (Aufenthalt der Schüler und Lehrer in den Klassenräumen und im Pausenhof, Zugang zum Gelände, Versorgung mit Lehrerstellplätzen) ist durch die Kinoerweiterung nicht erkennbar beeinträchtigt.

### **T 3 Industrie- und Handelskammer zu Köln, Zweigstelle Leverkusen / Rhein-Berg, An der Schusterinsel 2, 51379 Leverkusen, mit Schreiben vom 12.08.2010**

- a) Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer ist die Erweiterung des Cineplex-Kinos grundsätzlich zu befürworten,
- b) Ihrer Auffassung nach führt die „Überhöhung“ der Steinstraßenüberbauung dem Betrachter die spezielle Topographie Bensbergs vor Augen,
- c) Der möglicherweise massive Eindruck der Überbauung sollte durch eine transparente und filigrane Gestaltung der Fassaden des Kino-Baukörpers verhindert werden.
- d) Die Industrie- und Handelskammer weist darauf hin, dass etwa die Firma Saint-Isover G + H AG, Werk Bergisch Gladbach, Großraum-LKW-Züge verschiedener Speditionen einsetzt, die die Steinstraße nutzen und die volle gesetzlich zulässige Fahrzeug-Höhe von 4m ausnutzen. Außerdem sei die Steinstraße im Falle von unfallbedingtem Sperrungen der Autobahn A 4 Bestandteil der Umleitungsstrecke. Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer sollte daher die im Bebauungsplan vorgesehene Durchfahrthöhe von 4,8m auf der Steinstraße auf keinen Fall unterschritten werden.

#### **Stellungnahme des Bürgermeisters:**

zu a) bis c) Es ist richtig, dass die Steinstraßenüberbauung eine „Überhöhung“ darstellt, da das Kino die stark abfallende Topographie des Geländes nicht nachvollzieht bzw. durch die Orientierung an einer Mindestdurchfahrthöhe über der Steinstraße auch nicht nachvollziehen kann. Eine transparente und „filigrane“ ist nur eingeschränkt zu fordern. Die westliche Fassadenseite des Kinos soll als Glasfassade ausgeführt werden. Auf der dem Busbahnhof zugewandten Seite schränken die Anforderungen des Brandschutzes und der dahinter liegende Kinosaal die architektonischen Möglichkeiten einer „filigranen“ Außenhaut stark ein. Die Kubatur des Gebäudes ist durch die Kinonutzung weitestgehend festgelegt.

zu d) Hierbei sind die folgenden zwei Fälle zu unterscheiden:

- Nach Auskunft des städtischen Ordnungsamtes wird die Steinstraße derzeit in einigen

Fällen von LKW-Logistikunternehmen und Spediteuren für Großraum- und Schwerlasttransporte genutzt. Diese erreichen in der Regel Höhen, die eine Unterfahrung eines Bauwerkes an der Steinstraße mit einer lichten Höhe von mind. 4,8m, wie im Bebauungsplan festgesetzt, erlauben. Für seltene Transporte, die auf größere Höhen bei Unterfahrungen angewiesen sind, werden in Einzelfällen Ausweichstrecken geprüft, die in Abhängigkeit des Transportes und des Start- und Zielpunktes bestimmt werden. Die meisten Routen verlaufen über die Autobahn A 4. Bergisch Gladbach hat die drei Anschlussstellen Refrath, Bensberg und Moitzfeld zur Autobahn A 4. Transporte über die Steinstraße können mit Ziel A 4 stets über die anderen Anschlüsse im Stadtgebiet umgeleitet werden.

- Für die Steinstraße als Umleitungsstrecke der A 4 im Fall einer Sperrung gelten nach Aussage des Landesbetriebes Straßenbau NRW als zuständige Straßenbaulastträger für Autobahnen und Umleitungsstrecken keine besonderen Anforderungen in Bezug auf die Unterfahrung von Bauwerken.

Laut Straßenverkehrsordnung sind Fahrzeuge einschließlich Ladung bis zu einer maximalen Höhe von 4m zulässig. Aufbauend auf diesen 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 von Hauptverkehrsstraßen) die RAS (Richtlinie für die Anlage von Straßen), die Entwurfsgrundsätze für Brücken und Ingenieurbauwerke empfehlen jedoch gemeinsam eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,5m. Da es sich jedoch um Richtlinien handelt, steht es im Ermessen des Baulastträgers, abweichende Durchfahrtshöhen zu fordern. Baulastträger der Steinstraße ist die Stadt Bergisch Gladbach (Ortsdurchfahrt L 136). Diese fordert eine auch bei Autobahnbrücken übliche Durchfahrtshöhe von 4,7m. Mit einer im Bebauungsplan festgesetzten Durchfahrtshöhe von mind. 4,8m ist die Durchfahrt ausreichend dimensioniert.

### **Zu III.**

Der Bebauungsplan wurde in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Damit entfielen die in einem Normalverfahren notwendige Erstellung eines Umweltberichtes und die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB zu erwarten sind, als vor der Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dessen ungeachtet erfolgte eine ordnungsgemäße Berücksichtigung der Umweltbelange.

Gegenüber der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan bzgl. der Baugrenze an drei Stellen geändert.

Brandschutzanforderungen machten es erforderlich, die vorgesehene, am Böschungsrand auf der nördlichen Seite der Steinstraße liegende Fluchttreppe zu vergrößern. Um nicht mit den dort bestehenden Fahrrechten zu kollidieren und die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen zu behindern, war es erforderlich, die Fluchttreppe um ca. 45 Grad zu drehen. Damit überschritt sie jedoch die Baugrenze. Die für die Fluchtanlagen (Fluchtbalkon, Fluchttreppe) geltende Baugrenze musste daher erweitert werden. Nachbarschützende Belange sind dabei nicht erkennbar betroffen, da eine Einschränkung der Zufahrt zu den privaten Stellplätzen ausgeschlossen werden kann. Zudem sind die nächsten Wohngebäude um mehr als 50m entfernt und private Wohnbereiche von dem Standpunkt der Fluchttreppe daher nicht einsehbar. Die Fluchttreppe wird nur im seltenen Notfall benutzt. Eine Einschränkung der

Sichtverbindungen ergibt sich durch die veränderte Lage der Fluchttreppe ebenfalls nicht. Aus bautechnischen Gründen musste die Glasfront im Bereich des Kinofoyers auf der Fassadenseite West um ca. 1,7m in Richtung der Grundschule verlängert werden. Die diesbezügliche Baugrenze wurde um 1,5m in Richtung Süden (Grundschule) erweitert. Ebenfalls aus bautechnischen Gründen musste der Fluchtausgang des neuen Kinosaals oberhalb der Steinstraße in Richtung Süden (Grundschule) verlagert werden, so dass auch der dazugehörige Fluchtbalkon um ca. 1,7m in Richtung Grundschule verlängert werden soll. Auch hier wurde die Baugrenze dementsprechend angepasst und um 1,5m nach Süden verschoben. Eine direkte Betroffenheit der Anwohner südlich der Steinstraße ist nicht erkennbar, da die Änderungen die zurückspringenden Eckbereiche der Kinoerweiterung betreffen und diese weder die Sichtbeziehungen von Seiten der Schule (auf der nördlichen Seite befinden sich lediglich Sozial- und Verwaltungsräume sowie das Lehrerzimmer) noch der Anwohner südlich der Steinstraße beeinflussen.

Die Änderungen werden als geringfügig angesehen, so dass von einer erneuten eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB abgesehen wurde. Direkt betroffen ist von den Änderungen nur die Stadt als Grundstückseigentümerin.

Nach Abwägung aller eingegangenen Anregungen kann der Bebauungsplan Nr. 5266 – Schloßstraße – 2. Änderung, Nr. 5285 – Eichelstraße – 3. Änderung als Satzung beschlossen werden.

Eine Verkleinerung des Bebauungsplans, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB sind der Vorlage beigelegt.

#### **Anlagen**

- Übersichtsplan
- Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplans
- Textliche Festsetzungen
- Begründung