

## **Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0398/2012**  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Planungsausschuss	19.09.2012	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **B-Plan 5258 - Marktgalerie Bensberg - - Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung für den Bebauungsplan

**(BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg-**

die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mittels Aushang und Bürgerversammlung durchzuführen.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung **am 01.12.11** unter TOP 9 **den Bebauungsplan (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- zur Aufstellung beschlossen**. Das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wird im Süd/Westen von der Schloßstraße und im Norden von der Kadettenstraße begrenzt. Es umfasst das ehemalige Loewen-Center, die Treppenanlage zwischen Schloßstraße und Kadettenstraße, das Goethehaus, den Parkplatz an der Kadettenstraße und den oberen Markt mit seiner umgebenden Bebauung. Das Plangebiet ist im **Übersichtsplan** dargestellt, **Anlage 1 der Vorlage**. Mit dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- werden der alte BP 51 komplett und ein kleiner Teilbereich des BP 5253 überdeckt und damit ihre Inhalte aufgehoben. **Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.01.12 bekannt gemacht**. Der Aufstellungsbeschluss bietet die Möglichkeit im Plangebiet Bauanträge, die den Planungszielen entgegenstehen in Form eines Verwaltungsaktes für 1 Jahr zurückzustellen oder eine Veränderungssperre zu verhängen.

Weiterhin wurde dem Ausschuss **am 26.06.12** unter TOP 6 das **Vorhaben Marktgalerie vorgestellt**. Nach dem Abbruch des Gebäudebestandes des ehemaligen Loewen-Centers soll an gleicher Stelle eine vier- bis sechsgeschossige Neubebauung entstehen. Hierbei geht der Entwurf deutlich über das Bauvolumen des ehemaligen Loewen-Centers hinaus. An der Schloßstraße wächst der Gebäudekörper parallel zur gegenüberliegenden Gebäudereihe in die Fußgängerzone hinein, sodass diese zukünftig als ca. 15m breiter Straßenraum erscheint. Wenngleich die Vorgabe der Stadt „Wiederherstellung der Blick- und Funktionsachse zwischen der Schloßstraße und dem Markt mittels einer Treppe“ aufgegriffen wird, so rückt die Marktgalerie auch im Norden weiter als das ehemalige Loewen-Center an das Goethehaus heran. Um an der Schloßstraße weiterhin einen raumwirksamen Platz zu erhalten, muss die öffentliche Toilettenanlage abgerissen werden. Während an der Schloßstraße eher kleinteilige Läden entstehen sollen, wird das darüber liegende 1. Obergeschoss u.a. einen Lebensmittelmarkt beinhalten. Dieses Geschoss soll ähnlich wie das ehemalige Loewen-Center über eine Arkade fußläufig an den Platz an der Schloßstraße und die Engelbertstraße angeschlossen werden. Über den beiden Handelsgeschossen sind zwei Parkdecks geplant, die vom Markt her erschlossen werden. Von hier aus soll auch die Hauptanlieferung, insbesondere für den Lebensmittelmarkt, erfolgen. Auf die Parkdecks aufbauend ist mit noch offener Mischnutzung eine Randbebauung mit Innenhof geplant. Diese beinhaltet an der Schloßstraße zwei und an der Engelberstraße ein weiteres Geschoss, sodass in Teilbereichen eine Sechsgeschossigkeit erreicht wird. **Die Pläne wurden in der Sitzung vorgestellt**.

## **Kostenübernahmevertrag / Planverfahren**

**Zwischenzeitlich hat sich der Vorhabenträger der Marktgalerie vertraglich verpflichtet, die Hälfte der Kosten des Verfahrens, einschließlich der notwendigen Gutachten zu übernehmen**. Alle Gutachten, die ausschließlich dem Vorhaben Marktgalerie dienen, werden direkt vom Vorhabenträger beauftragt und bezahlt. Mit der Durchführung des Verfahrens wurde von der Stadt ein externes Planungsbüro beauftragt. **Ein städtebaulicher Vertrag wird im weiteren Verfahren Einzelheiten zur Umsetzung der Marktgalerie regeln**.

**Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- soll in einem Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden**. Voraussetzung hierfür ist, dass  
– es sich um einen Plan der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung) handelt,

- die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen wird,
- durch ihn kein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegt,
- es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten gibt.

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- überplant einen Teilbereich der Bensberger Innenstadt und hat die Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Loewen-Centers zum Inhalt. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 17.300 m<sup>2</sup> und kann damit keine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> erreichen. Um Aussagen zur UVP-Pflicht des Bauvorhabens Marktgalerie machen zu können, wurde eine Einzelfallprüfung gem. § 3c Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführt. Im Ergebnis ist das Vorhaben Marktgalerie nicht UVP-pflichtig, auch sind FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete nicht von der Planung betroffen. Einzelheiten der Prüfung sind nachfolgend dargelegt.

Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Stattdessen sind die betroffene Öffentlichkeit und die Behörden innerhalb einer angemessenen Frist oder wahlweise nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. **Wegen der Bedeutung für die gesamte Entwicklung des Bensberger Zentrums, empfiehlt die Verwaltung jedoch, in diesem Verfahren nicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu verzichten und eine Bürgerversammlung durchzuführen.**

#### **Einzelfallprüfung gem. § 3c Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Das UVPG listet in seiner Anlage 1 UVP-pflichtige Vorhaben und Vorhaben für die eine Vorprüfung erforderlich wird auf. Beim Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird auch im Innenbereich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls **erforderlich, wenn seine zulässige Geschossfläche mehr als 5.000 m<sup>2</sup> beträgt**, UVPG Anlage 1 Nr. 18.8.

**Da für die Marktgalerie eine Geschossfläche von ca. 6.070 m<sup>2</sup> geplant ist, wurden die Landschaftsarchitekten SMEETS, Ertstadt-Lechenich vom Vorhabenträger zur Vorprüfung des Einzelfalls beauftragt. Die Einzelfallprüfung ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Die Vorprüfung wurde auf der Grundlage einer örtlichen Kartierung/Ortsbesichtigung sowie vorhandener Daten zum Zustand der Umwelt durchgeführt.

Durch das geplante Vorhaben sind nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 genannten Kriterien **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es handelt sich somit nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) werden von der Planung nicht beeinträchtigt.**

Bei der Ortsbegehung der heutigen Bebauung Loewen-Center ergaben sich **keine Hinweise auf Lebensräume von geschützten Arten**, etwa Quartier oder Tagesverstecke von Fledermäusen. Somit können artenschutzrechtliche Konflikte mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ebenfalls ausgeschlossen werden.

## **Umweltbelange**

**Im Verfahren nach § 13a BauGB wird auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, die Angaben zu vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung, die zusammenfassende Erklärung und das Monitoring verzichtet.** Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten als zulässig (keine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung). **Die umweltrelevanten Belange werden gleichwohl in die Abwägung eingestellt. Die Grundlagen hierzu werden vom Fachbereich Umwelt und Technik der Stadt ermittelt. Das Ergebnis wird den Fraktionen zum Offenlagebeschluss übersandt.**

Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich bereits bebaute und annähernd vollständig versiegelte, innerstädtische Flächen. Eine größere zusammenhängende Freifläche befindet sich lediglich im Nordwesten des Plangebietes. Hier wird eine Treppenanlage zwischen der Schloßstraße und der Kadettenstraße von Ziergehölzen und einzelnen Bäumen begleitet. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Entsprechend der geringen Größe der Freiflächen ist auch hier die Tierartenvielfalt als gering einzustufen.

Von besonderer Bedeutung ist die Fernsicht auf das Rheinland mit dem Kölner Dom und auf das Siebengebirge und bei guter Sicht auch darüber hinaus. Weiterhin ergeben sich im Zentrum von Bensberg immer wieder Ausblicke auf die „Stadtkrone“, das Barockschloss Bensberg, das Böhm-Rathaus auf dem Grundriss des alten Schlosses und die Kirche St. Nikolaus.

Die Luftqualität im Untersuchungsgebiet wurde mit dem Schadstoff-Screening der LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) untersucht. Im Plangebiet sind derzeit keine Grenzwertüberschreitungen der 39. BImSchV zu erwarten. Das Plangebiet ist mit Lärmimmissionen aus dem Verkehr und vorhandener gewerblicher Nutzung vorbelastet.

## **Mehrfachbeauftragung**

Mit Umsetzung der Planung Marktgalerie verändert sich das Erscheinungsbild des Bensberger Zentrums erheblich. Dies wird jedoch auch als Chance für das Bensberger Zentrum gesehen. Der bereits heute zentral an der Schloßstraße vorhandene Platz mit Naturbühne erhält als Erschließungsgelenk zusätzliche Funktion. Von hier aus sind zukünftig vier auch im städtebaulichen Erscheinungsbild sehr unterschiedliche Höhenebenen direkt erreichbar: die Kadettenstraße und damit das Schloss Bensberg mit Solitärwirkung, der Markt mit kleinteiliger bergischer Altstadtwirkung, die Schloßstraße mit der Wirkung eines Handelszentrums und die Arkade im 1. Obergeschoss der Marktgalerie mit kleinen Geschäften und einem Vollsortimenter. Hier wird also nicht nur die topographische Eigenart Bensbergs direkt wirksam, zusätzlich stoßen Bereiche mit sehr unterschiedlichen Funktions- und Gestaltungsansprüchen aufeinander.

Um Ideen für diese städtebaulich sehr anspruchsvolle Situation zu sammeln, hat die Stadt drei Büros damit beauftragt Gestaltungsvorschläge zu erarbeiten. Aufgefordert wurden hierzu das Büro FSWLA, Freiraumplaner, Düsseldorf, das Büro Freiraumplanung Greenbox, Köln und das Architekturbüro DT 8 / Schaller, Köln. Alle drei Büros haben am 23.08.12 ihre Entwürfe einem Bewertungsgremium vorgestellt. Dem Bewertungsgremium gehörten als externe Planer Herr Professor Dieter Prinz, Stadtplaner, Herr Jürgen Schubert Landschaftsplaner, Herr Jürgen Kreft, Architekt an. Weiterhin haben ihr Votum abgegeben; für den Vorhabenträger Herrn Stefan Witjes, Atos Asset Management, und für die Stadtverwaltung Herr Stephan Schmickler, Stadtbaurat.

Das Gremium hat keinen der vorgestellten Entwürfe favorisiert, jedoch auf der Grundlage der vorgestellten Entwürfe **folgende Empfehlungen an den Vorhabenträger der Marktgalerie gegeben:**

- **Es wird darum gebeten, den Entwurf hinsichtlich des Verlaufs der Raumkanten in der Schloßstraße und zur Treppe Marktplatz dahingehend zu überprüfen, dass eine möglichst großzügige und freundliche raumumgebende Situation entsteht.**
- **Gleichzeitig wird dringend gebeten, die Höhenentwicklung des Gebäudes an der Ecke Schloßstraße dahingehend zu überprüfen, ob die beiden Geschosse oberhalb der Parkdecks zurückgesetzt werden können. Ebenso wird empfohlen, die Zugänglichkeit und Anpassung der Höhen an der Schloßstraße und die Verkaufsebenen kundenfreundlich zu gestalten, wobei angeregt wird, in der unteren Verkaufsebene auf Arkaden zu verzichten.**

Weiterhin führten die in den Entwürfen vorgestellten Ideen zu folgenden **Empfehlungen für den öffentlichen Raum:**

- **Der Platz an der Schloßstraße ist möglichst großzügig, übersichtlich und in klaren Formen zu gestalten.**
- **Die Verbindung zum Schloss sollte gradlinig als Treppe mit Podesten zum Verweilen geplant werden, wobei eine ausgeprägte Gestaltung des Hanges in verschiedene Ebenen nicht zielführend ist.**
- **Die Grüngestaltung der angrenzenden Flächen sollte einfach und zurückhaltend sein; einige kleine Bäume sind vorstellbar.**
- **Bei der Lage der Treppe sollte eine möglichst interessante Blickbeziehung sowohl zum Schloss als auch in die Schloßstraße bestimmend sein.**

### **Änderungen Andienung Marktgalerie**

Nachdem die geplante Andienung zur Marktgalerie in der Öffentlichkeit sehr kontrovers diskutiert wurde, hat der Vorhabenträger zwischenzeitlich weitere Erschließungsvarianten geprüft.

In einem ersten Schritt wurde die ursprüngliche Planung zur Andienung der Marktgalerie modifiziert und die geplante Wendeschleife auf dem Rathausplatz deutlich in südliche Richtung in den Zugangsbereich zum Rathaus verschoben, Anlage 2 der Vorlage. Hierdurch war wenigstens ein Teil des Rathausvorplatzes weiterhin als Fläche nutzbar. Weiterhin rückte die eigentliche Wendefläche weiter vom Hotel Malerwinkel weg. Nachteile ergaben sich an dieser Stelle jedoch aus der nicht unkomplizierten Topographie und daraus, dass der Gewerbeverkehr nunmehr stärker die angrenzende Wohnbebauung an der Engelbertstraße belastete. Auch bei dieser Variante entstanden zusätzliche Lärmemissionen dadurch, dass die

Lieferfahrzeuge rückwärts und bergauf in die Marktgalerie hineinsetzen und dies an einer Stelle, an der der Hof des Hotels Malerwinkel wie ein Lärmtrichter wirkt.

Demzufolge hatten sechs weitere Andienungsvarianten die Vermeidung zusätzlicher Fahrgeräusche durch das Rückwärtssetzen zum Inhalt. Ein Planungsvorschlag sah eine Durchfahung der Marktgalerie parallel zur Straße vor. Sie wurde verworfen, da im Einfahrtsbereiche eine starke Steigung entstand und wegen der Höhe der LKW's Nutzfläche über zwei Parkgeschosse auf der gesamten Gebäudelänge verloren ging. Eine wiederum aus dieser Variante entwickelte Idee sah eine Anlieferung ebenfalls parallel zum Gebäude auf der Straße vor. Diese wurde ebenfalls verworfen, da der Verkehr auf der Engelbertstraße behindert und eine zusätzliche Lärmquelle durch das öffentliche Ent- und Beladen entstehen würde.

Während alle bisher vorgestellten Varianten weiterhin die Wendeschleife auf dem Rathausvorplatz vorsahen, so war das Ziel der vier folgenden Varianten, diese überflüssig zu machen. Geprüft wurde eine Wendemöglichkeit innerhalb des Gebäudes Marktgalerie, die jedoch wegen des großen Wendekreises und der Höhe der LKW's zu einem für den Vorhabenträger unzumutbaren Parkflächenverlust geführt hätte. Eine Anlieferung an der Schloßstraße musste ebenfalls verworfen werden, da ihr die innere Organisation der Marktgalerie entgegensteht und sie damit eine völlige Umplanung zur Folge gehabt hätte.

**Als realisierbar wird jedoch eine Variante eingeschätzt, die den Markt als Rangierfläche zum Wenden einbezieht und bei der das eigentliche Be- und Entladen jedoch im Gebäude geschieht.** Sie hat gleichzeitig den Vorteil, dass der LKW-Verkehr sehr früh abgefangen wird und die Wohnbebauung an der Engelbertstraße von diesem gar nicht mehr berührt wird. Die LKW's fahren aus Richtung Kadettenstraße kommend bei der Einfahrt von der Engelbertstraße im rechten Winkel auf den Markt und stoßen von dort rückwärts senkrecht in die Marktgalerie. Bei der Ausfahrt biegen sie direkt in Richtung Kadettenstraße auf die Engelbertstraße ab. Der erste Entwurf sah die Einfahrt in die Marktgalerie neben der geplanten Treppe an der Grenze zum Goethehaus vor. Hierbei entstünde nicht nur ein Gefahrenpunkt am Ende der geplanten Treppe, sondern gleichzeitig würde das Hotel Goethehaus das Zimmer auf den Markt ausgerichtet hat unverhältnismäßig mit Lärmemissionen belastet. So wurde dieser Entwurf weiterentwickelt und die gleiche **Einfahrtssituation weiter an den Südrand des Marktes verschoben, Anlage 3 der Vorlage.** Damit rückt die Einfahrt zwar nahe an den Neubau des Hotels Malerwinkel, dieses hat jedoch an dieser Stelle keine lärmsensiblen Nutzungen. Vielmehr befinden sich hier die Erschließungsflure, während die Hotelzimmer zum Hof des Hotels ausgerichtet sind. **Diese Variante ist im BP-Entwurf für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zugrunde gelegt worden.**

### **Änderungen am Gebäude der Marktgalerie**

Auf das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung hat der Vorhabenträger ebenfalls mit Änderungen an seinem Gebäude reagiert. Er greift mit dem an der Schloßstraße und an der geplanten Treppe zum Markt geänderten Fassadenverlauf Entwurfsideen des Büros Schaller auf.

So wird der ursprünglich parallel geführte Straßenraum der Schloßstraße wieder geöffnet, indem die Gebäudekante der Marktgalerie zum Platz hin (Naturbühne) abgewinkelt wird. Der

Platz erhält durch die zurückgenommene Raumkante in Bezug auf Belichtung und Besonnung deutlich mehr Aufenthaltsqualität. Weiterhin wird im Erdgeschoss auf die Arkade verzichtet. Der Höhenanstieg der Schloßstraße wird im Verlauf der Marktgalerie durch eine im öffentlichen Raum vorgelagerte Treppenanlage aufgefangen.

Weiter bestehen bleibt die Arkade im 1. Obergeschoss. Sie mündet direkt auf dem Platz an der Schloßstraße und ist damit, wie bereits die Wegeflächen auf dem Loewen-Center, Bestandteil einer barrierefreien Verbindung zwischen Schloßstraße und Engelbertstraße.

An der Treppe zum Markt wird anstelle des ursprünglichen Gebäudeversprungs, nunmehr die geschwungene Form der Treppe aufgenommen. Was der Treppe nicht nur eine gefälligere Form gibt, sondern gleichzeitig einen Angstraum nimmt.

Während im aktuellen Entwurf die beiden Parketagen die Front der darunter liegenden Verkaufsebenen aufnimmt, sind das 5. und 6. Geschoss an der Schloßstraße auf der gesamten Länge zurückgesetzt. Damit ist die Gebäudeecke der Marktgalerie an der Schloßstraße zwei Geschosse niedriger als im Vorgängerentwurf geplant.

**Der aktuelle Entwurf zur Marktgalerie wurde in den städtebaulichen Vorentwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die Pläne und das Modell stehen in der Sitzung zur Verfügung. Zum Vergleich ist der ursprüngliche Entwurf im der Vorlage als Anlage 4 beigefügten Modellfoto erkennbar.**

### **Anlass und Ziele der Planung des Bebauungsplans (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg-**

Anlass für die Aufstellung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- ist die Revitalisierung des ehemaligen Loewen-Centers im Zentrum von Bensberg. Ziel der Planung ist es, nach dem Abbruch des Gebäudebestandes eine vier- bis sechsgeschossige Neubebauung für Einzelhandelsbetriebe (Marktgalerie) zu ermöglichen, um die Versorgungsfunktion des Bensberger Zentrums zu stärken. Die Revitalisierung des ehemaligen Loewen-Centers wird zugleich als Chance für eine Neuprofilierung des Bensberger Zentrums gesehen.

Ein Planungsziel ist hierbei die Herstellung großzügiger direkter Verbindungen zwischen den unterschiedlichen Topographieebenen von Bensberg. Den in den 70er Jahren entstandenen Verbindungen fehlt es an Übersichtlichkeit und Orientierung. Mit dem Neubau der Marktgalerie soll die alte Funktionsachse zwischen der Schloßstraße und dem höher gelegenen Markt wiederhergestellt werden. Die heute sehr verwinkelte Treppenanlage soll einer leicht geschwungenen weichen. Durch ihre gerade Führung entsteht eine direkte Sichtbeziehung zwischen dem Platz an der Schloßstraße und dem Markt.

Ebenfalls verbessert werden soll die Sichtbeziehung zwischen Kadettenstraße und Schloßstraße. Auch hier ist im Treppenverlauf nicht immer erkennbar, wohin der Weg führt. Die Planung sieht von der Kadettenstraße eine gerade geführte Treppe direkt auf den Platz an der Schloßstraße vor. Durch die Zurücknahme der Raumkante der Marktgalerie entsteht je nach Standpunkt auf der Treppe eine Blickbeziehung auf den Platz, in die Schloßstraße und von dem kleinen Aussichtsbalkon an der Kadettenstraße sogar bis zum Siebengebirge.

Die bereits heute zentral an der Schloßstraße vorhandene kleine Platzaufweitung (Naturbühne) erhält als Erschließungsgelenk zusätzliche Funktion. Von hier aus sind zukünftig 4 auch im städtebaulichen Erscheinungsbild sehr unterschiedliche Höhenebenen direkt erreichbar, die Kadettenstraße und damit das Barockschloss mit seiner Solitärwirkung, der Markt mit seinen kleinteiligen bergischen Gebäuden, die Schloßstraße mit der Wirkung eines Handelszentrums und noch spezieller die Arkade im 1. Obergeschoss der Marktgalerie mit kleinen Geschäften und einem Vollsortimenter. Hier wird also nicht nur die topographische Eigenart Bensbergs direkt wirksam, zusätzlich stoßen Bereiche mit unterschiedlichen Funktions- und Gestaltungsansprüchen aufeinander. Dies erfordert eine großzügige und ruhige Platzgestaltung. Hierzu wird es erforderlich die öffentliche Toilettenanlage abzubauen. Die Trafostation muss aus Kostengründen erhalten bleiben. Die Planung nimmt im Höhenverlauf die Kontur der vorhandenen Naturbühne auf. Zukünftig sollen jedoch auch hier Treppenstufen dem Platz eine klare Kontur geben. Von hieraus steigt die Platzfläche bis auf die Höhe der Arkade im 1.OG der Marktgalerie an.

Planungsziel für den Markt ist die behutsamen Entwicklung und Erhaltung des Charakters einer „Bergischen Altstadt“ zwischen neuem Barockschloss und altem Schloss (Rathaus Bensberg). Um die Kleinteiligkeit zu erhalten, werden hier lediglich zwei Gebäude ergänzt. Sie sind so positioniert, dass sie als Raumbegrenzung der vorhandenen Platzflächen dienen und gleichzeitig den Blick von der geplanten Treppe und von der Wipperfürther Straße fangen.

Die Stellplätze an der Kadettenstraße sollen in eine Tiefgarage an gleicher Stelle verlegt werden. Damit kann der vorhandene Platz auch als solcher genutzt werden und eine Verbindung zum Schlosspark herstellen.

Der Bebauungsplan soll mit der baulich-räumlichen Neufassung des Bereichs zwischen Schloßstraße und Markt insgesamt zu einer Erneuerung des Bensberger Zentrums beitragen. Mit ihm sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung geschaffen werden.

**Planungsziele des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- sind:**

- **Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben „Marktgalerie“,**
- **Stärkung des Bensberger Stadtteilzentrums als Einzelhandelsstandort,**
- **Stärkung und Erhalt eines bewohnten Zentrums,**
- **Einfügung der geplanten „Marktgalerie“ in den Bestand,**
- **Umgestaltung des (alten) Marktes an der Engelbertstraße**
- **Herstellung einer großzügigen Verbindung der unterschiedlichen Topographieebenen (Markt – Schloßstraße, Kadettenstraße - Schloßstraße), Wiederherstellung der alten Funktionsachse Schloßstraße – Markt,**
- **Umgestaltung des Platzes (Naturbühne) in der Schloßstraße,**
- **Beachtung von Sichtbeziehungen (Schloss, Rathaus).**

**Der Vorentwurf des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- ist in Verkleinerung als Anlage 5 der Vorlage beigefügt und hängt im Maßstab 1:500 in der Sitzung aus. Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss, den Bebauungsplan und die beiden Andienungsvarianten zur Marktgalerie der Öffentlichkeit vorzustellen.**