



**Stadt Bergisch Gladbach**

**Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 5258**  
**– Marktgalerie Bensberg, Teil 1 –**  
zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

## Inhaltsangabe

<b>Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>3</b>
1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes .....	3
2 Planungsanlass .....	3
3 Planverfahren .....	3
3.1 Verfahrensablauf .....	3
3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	4
4 Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen.....	5
4.1 Landesentwicklungsplan.....	5
4.2 Regionalplan.....	6
4.3 Flächennutzungsplan (FNP) .....	6
4.4 Bestehendes Planungsrecht.....	7
4.5 Rahmenplanung Bensberg .....	7
4.6 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept.....	8
4.7 Landschaftsschutz .....	8
4.8 Denkmalschutz .....	8
5 Städtebauliche Situation / Bestand .....	10
5.1 Städtebauliche Entwicklung, Siedlungsstruktur .....	10
5.2 Verkehrserschließung.....	11
6 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte BP Nr. 5258 - Marktgalerie Bensberg, Teil 1- .....	11
6.1 Marktgalerie.....	11
6.2 Weiteres Plangebiet.....	12
7 Begründung der Inhalte BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- .....	13
7.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB.....	13
7.2 Gutachten zum Bebauungsplan / Umweltbelange .....	17
7.3 Nachrichtliche Übernahmen.....	27
7.4 Hinweise .....	27
8 Ver- und Entsorgung.....	28
9 Planverwirklichung / Kosten .....	28

# Städtebauliche Begründung

## 1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Bergisch Gladbacher Stadtbezirkes Bensberg zwischen dem Schloss Bensberg und dem Rathaus von Gottfried Böhm. Es umfasst das ehemalige Loewen-Center, die Treppenanlage zwischen Schloßstraße und der Kadettenstraße sowie das Goethehaus, den Parkplatz an der Kadettenstraße und den Markt mit seiner umgebenden Bebauung.

Im Norden wird das Plangebiet weitestgehend von der Kadettenstraße begrenzt, im Nordosten von der Wipperfürther Straße und im Südosten von der Bebauung am oberen Markt. Die südwestliche Plangebietsgrenze stellt die Schloßstraße dar.

Die verbindliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt ca. 17.300 m<sup>2</sup>. Davon entfallen 10.300 m<sup>2</sup> auf den Teilbereich 1.

## 2 Planungsanlass

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 m<sup>2</sup> 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. Die Revitalisierung des ehemaligen Loewen-Centers wird zugleich als Chance für eine Neuprofilierung seines weiteren Umfelds gesehen.

Für die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes mit dem Neubau der Handelsimmobilie „Marktgalerie“, der Neugestaltung einer Treppenanlage zwischen Schloßstraße und Markt sowie der Aufwertung des öffentlichen Raumes „Markt“ und der Verlagerung öffentlicher Parkplätze in eine Tiefgarage im Bereich südlich der Kadettenstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da dieses städtebauliche Konzept auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans Nr. 51/1 aus dem Jahr 1974 nicht realisierbar ist.

## 3 Planverfahren

### 3.1 Verfahrensablauf

Der Planungsausschuss (PLA) des Rates der Stadt Bergisch Gladbach hat in seiner Sitzung am 01.12.2011 den Beschluss zur Aufstellung des (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Am 27.06.2012 wurde dem PLA das Bauvorhaben Marktgalerie vorgestellt. Nach dem Abbruch des Gebäudebestandes der ehemaligen Handelsimmobilie Loewen-Center soll an gleicher Stelle eine vier- bis sechsgeschossige Neubebauung ent-

stehen. Hierbei geht der Entwurf deutlich über das Bauvolumen des ehemaligen Loewen-Centers hinaus. Nach Bekanntwerden wurde die Planung zur Marktgalerie sehr kontrovers diskutiert, insbesondere in Bezug auf ihre Andienung und ihr Bauvolumen in der Öffentlichkeit.

Der Vorhabenträger hat daraufhin weitere Andienungsvarianten ausgearbeitet, diese von Fachleuten geprüft wurden. Als realisierbar wurde eine Variante ausgewählt, die den Markt als Rangierfläche zum Wenden einbezieht und bei der das eigentliche Be- und Entladen jedoch im Gebäude geschieht, die so genannte Variante V6.

Mit Umsetzung der Marktgalerie wird sich das Erscheinungsbild des Bensberger Zentrums erheblich verändern. Um dies auch als Chance zur Umgestaltung für das Bensberger Zentrum zu nutzen, hat die Stadt drei Büros damit beauftragt Vorschläge für die Gestaltung des öffentlichen Raums zu erarbeiten. Aus dieser Mehrfachbeauftragung gingen auch Gestaltungsvorschläge für die Planung Marktgalerie hervor. Diese haben den Vorhabenträger veranlasst, auch seinen Gebäudeentwurf zu überarbeiten. Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wird als Angebotsplan erstellt. Da für den Teilbereich des ehemaligen Loewen-Centers mit der Planung Marktgalerie eine konkrete Planung vorliegt, baut er hier auf diese auf.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde im Planungsausschuss am 19.09.2012 beschlossen. Sie fand durch Aushang in der Zeit vom 24.09. bis zum 19.10.12 statt. Eine Bürgerversammlung wurde am 04.10.12 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Schreiben vom 21.09.12 am Verfahren beteiligt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen und eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen richteten sich im Wesentlichen gegen das Bauvolumen der Marktgalerie. Man befürchtet eine Einschränkung der Sichtbeziehungen. Weiterhin wurden die Andienung der Marktgalerie und die Zunahme des Verkehrs durch die Marktgalerie kritisch gesehen. Im Hinblick auf eine Verbesserung der städtebaulichen Einbindung der geplanten Handelsimmobilie am Standort des ehemaligen Loewen-Centers wurde daraufhin die Kubatur des geplanten Gebäudes durch eine stärkere Zurückstaffelung der Überbauung oberhalb der Parkebenen noch einmal überarbeitet und die geplanten Treppe verbreitert.

Aktuelle Planungsentwicklungen im Bereich des Marktes machen es, bei gleichzeitigem Termindruck für das Vorhaben Marktgalerie, erforderlich das Plangebiet in zwei Teilbereiche aufzuteilen. Der westlich der Straße Markt liegende Teil 1 wird mit der Marktgalerie zeitnah weitergeführt. Der östliche Teil 2 wird nachgezogen, sobald die Planungen dort konkret sind. Die Basisdaten und Gutachten sind im Nachfolgenden jedoch für den kompletten Planbereich aufgearbeitet.

### **3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- hat die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bensberger Zentrum zum Ziel und stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Daher soll der § 13a BauGB angewendet werden.

Die nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurden geprüft und liegen vor.

- Festsetzung von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
- keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das planungsrechtlich zulässige Einzelhandelsvorhaben im Kerngebiet,
- keine Begründung von weiteren Vorhaben in den Misch- und Kerngebieten, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, und
- keine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

Das Plangebiet (Teil 1 und Teil 2 des Bebauungsplans) hat eine Flächengröße von ca. 17.300 m<sup>2</sup> und kann damit keine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung NRW (BauNVO) von 20.000 m<sup>2</sup> erreichen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB 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 eine zulässige Geschossfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> nach Nr. 18.6.1 in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufweisen wird, war eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien erforderlich. Nach der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 UVPG genannten Kriterien sind durch das geplante Einzelhandelsvorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Es handelt sich somit nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben (vgl. Smeets Landschaftsarchitekten, „Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG“, 03.09.2012).

Mit dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wird daher keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen. Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Entsprechend der Möglichkeiten des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Die relevanten Umweltbelange sind jedoch in die Abwägung eingestellt.

## **4 Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen**

### **4.1 Landesentwicklungsplan**

Seitens der Landesregierung ist die Erarbeitung eines neuen umfassenden Landesentwicklungsplans für Nordrhein-Westfalen geplant. Nachdem mit dem Auslaufen des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) am 31.12.2011 die Regelungen des § 24a zum Großflächigen Einzelhandel entfallen sind, wurde ein sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ mit Beschluss vom 27.03.2012 vorgezogen.

Da dieser bereits als Entwurf vorliegt, sind seine nachfolgend aufgeführten Ziele für Großflächigen Einzelhandel in die Abwägung zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- einzustellen.

- Ziel 1, Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
- Ziel 2, Zentrenrelevante Kernsortimente, Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- Ziel 3, Zentrenrelevante Kernsortimente, Beeinträchtigungsverbot gegenüber der vorhandenen Versorgungsbereichen

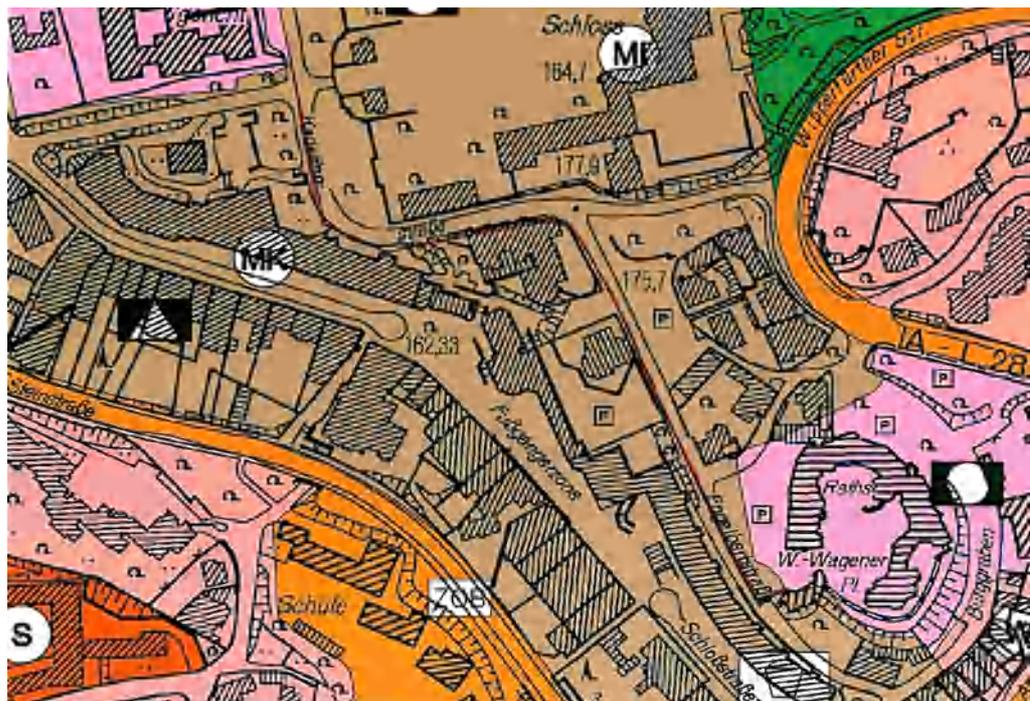
Der Regionalplan weist für den Bereich des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- einen allgemeinen Siedlungsbereich aus. Weiterhin liegt er im zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Bensberg. Die Auswirkungsanalyse des Büros Stadt und Handel, Dortmund vom 26.10.12 weist nach, dass die Zentralen Versorgungsbereiche umliegender Gemeinden durch das großflächige Einzelhandelsvorhaben Marktgalerie nicht wesentlich beeinträchtigt werden sofern die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Spielwaren eingeschränkt wird.

## 4.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

## 4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Bergisch Gladbach stellt innerhalb des Plangebietes für den Bereich südwestlich des Marktes Kerngebiet (MK) und für den übrigen Teil des Plangebietes nordöstlich des Marktes Mischgebiet (MI) dar. Für den Baukomplex des Goethehaus wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Wege der Berichtigung angepasst, nachdem der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- hier angepasst an die Nachbarbebauung am Markt ein MI festsetzt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit dieser Festsetzung nicht beeinträchtigt. Im Übrigen ist der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



Plan: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

#### 4.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne (BP) Nr. 5253 aus dem Jahr 1978 und Nr. 51/1 aus dem Jahr 1974.

Der BP Nr. 5253 setzt für den westlichen Teil des Plangebietes als Art der Nutzung „Kerngebiet“ sowie durch Symboldarstellung eine „Umformerstation“ fest. Die Festsetzungen von Baulinien, Baugrenzen und unterschiedlichen Geschosshöhen (überwiegend zwingend) bestimmen die Kubatur der Gebäude. Sowohl die Kadettenstraße als auch die Schloßstraße sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Dem BP Nr. 5253 liegt die BauNVO aus dem Jahr 1977 zugrunde.

Der BP Nr. 51/1, dessen Geltungsbereich vollständig innerhalb des Plangebietes liegt, zielte im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme auf eine städtebauliche Neuordnung durch die Überbauung der alten Führung der Wipperfürther Straße und trug zum Entstehen der heutigen nordöstlichen Bebauung an der ehemaligen Fußgängerzone Schloßstraße bei. Der BP setzt als Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ fest und schaffte durch die Festsetzung von Baugrenzen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung dieses Bereichs. Zur Schloßstraße wurde eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung und zum Markt eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit der Ausbildung von Flachdächern festgesetzt. Dabei wurden für die nordöstliche Bebauung der Schloßstraße (das ehemalige Loewen-Center) Gehrechte für die Allgemeinheit gesichert. An der heutigen Kadettenstraße wurde eine zweigeschossige Bebauung mit Ausbildung von Satteldächern festgesetzt. Dem BP Nr. 51/1 liegt die BauNVO aus dem Jahr 1968 zugrunde.

Der Textbebauungsplan Nr. 5 aus dem Jahr 1985 schließt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5258 – Marktgalerie Bensberg – Vergnügungstätten, deren Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen oder Sexdarbietungen sind, und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, aus.

Mit der Rechtskraft des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- sollen der Bebauungsplan Nr. 51/1 (vollständig) und der Bebauungsplan Nr. 5253, soweit dieser von dem neuen Plan überlagert wird, außer Kraft treten. Darüber hinaus gehende innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches sollen mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes ebenfalls außer Kraft treten.

Durch die Aufhebung des BP Nr. 51/1 und die Teilaufhebung des BP Nr. 51/1 werden keine Entschädigungen bei Änderung oder Aufhebung zulässiger Nutzungen gemäß § 42 BauGB ausgelöst.

Für das Plangebiet östlich und südöstlich des Marktes-(Teil 2 des Bebauungsplans) bestehen keine Bebauungspläne. Hier wurden Vorhaben bisher nach §34 BauGB beurteilt.

#### 4.5 Rahmenplanung Bensberg

Die Rahmenplanung für den Stadtbezirk Bensberg beinhaltet für den „Handlungsraum Stadtkern“, der gleichzusetzen ist mit dem Zentrum von Bensberg, als Planungsziel die Aufwertung und Gestaltung sowie die Stärkung der Versorgungsfunktion des Bensberger Zentrums. Für den Handlungsraum „Zentrum Bensberg“ liegt seit 2008 eine verwaltungsintern abgestimmte Gebietsbegrenzung vor. Hier nach befindet sich das Zentrum von Bensberg im Wesentlichen zwischen der Steinstraße dem Straßenzug Wipperfürther Straße / Am Stockbrunnen und der

Jan-Wellem-Straße. Die Begrenzung des Plangebietes wurde so gewählt, dass es alle für ein Zentrum wichtigen Einrichtungen beinhaltet. Weiterhin wurden Planungsziele skizziert. Die Bearbeitung des Handlungsraums ist jedoch noch nicht durch Beschluss abgeschlossen. Gleichwohl nimmt der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- in Abstimmung mit dem Vorhabenträger wesentliche Ziele für den Handlungsraum, wie z.B. eine direkte Verbindung zwischen Schloßstraße und Markt auf.

#### **4.6 Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept**

Für das Stadtgebiet von Bergisch Gladbach liegt ein Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept vor (Stadt + Handel, Mai 2009), das die Grundlage für die mittelfristige Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung darstellt. Der Beschluss des Konzeptes durch den Rat der Stadt Bergisch Gladbach steht noch aus. Eines der übergeordneten Ziele des Konzeptes ist die Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche Bergisch Gladbachs.

Bensberg stellt gemessen an der Zahl der Einzelhandelsbetriebe und an der Gesamtverkaufsfläche das zweitgrößte Zentrum in Bergisch Gladbach dar. Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept stuft Bensberg als Nebenzentrum ein. Der umfangreiche Einzelhandelsbesatz mit über 100 Einzelhandelsbetrieben sowie rund 150 öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen (Stand 2008) konzentriert sich fast ausschließlich auf die Bensberger Schloßstraße.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans liegt bis auf einen untergeordneten Teil im Bereich Kadettenstraße/Am Stockbrunnen innerhalb des räumlich festgelegten zentralen Versorgungsbereichs des Nebenzentrums Bensberg.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept formuliert zur Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale des Nebenzentrums Bensberg die folgenden Ziele:

- Ausbau und optimale Einbindung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte,
- Sicherung der Vielzahl an Fachgeschäften und der vorhandenen Branchenvielfalt,
- gezielter, aber zugleich zugunsten der Stadtmitte begrenzter Ausbau der Angebots- und Branchenvielfalt,
- stärkere Profilierung der vorhandenen Ausstattungspotenziale und Strukturmerkmale, mit denen sich das Zentrum bereits heute von anderen Zentren und Standorten – auch in der Region – abhebt.

Das Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept empfiehlt die Nachnutzung des Löwen-Center, die als wesentlich für die Fortentwicklung des Nebenzentrums Bensberg bewertet wird, nicht zuletzt, weil das Vorhaben zentral im Nebenzentrum Bergisch-Gladbach Bensberg gelegen ist.

#### **4.7 Landschaftsschutz**

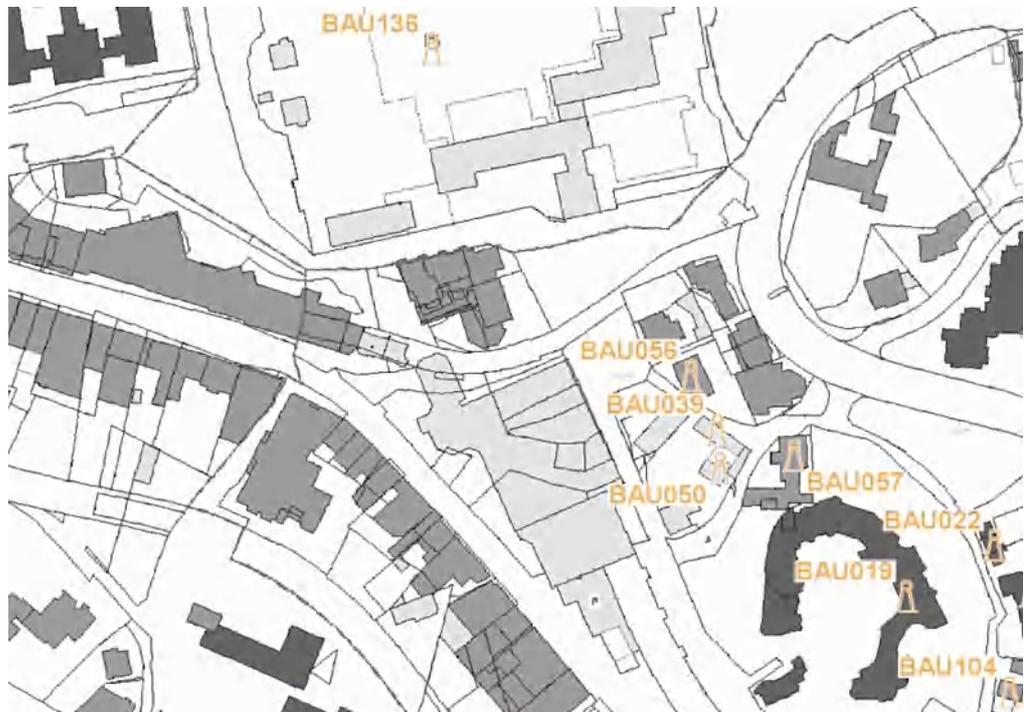
Der Landschaftsplan Südkreis des Bergisch-Rheinischen Kreises trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

#### **4.8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind das Neue Herwegshaus (Burggraben 1) und das Schloss Bensberg als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Bergisch Gladbach erfasst. Das Plangebiet erfasst einen untergeordneten Gebäudeteil des er-

hört liegenden denkmalgeschützten Neuen Schlosses vom Beginn des 18. Jahrhunderts. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich das unter Denkmalschutz stehende Rathaus von Gottfried Böhm (1965-1969), das Reste der Burganlage des Alten Schlosses einbezieht, und denkmalgeschützte Fachwerkhäuser am Burggraben und der Fischbachstraße (siehe Tabelle unten).

<b>Innerhalb des Plangebietes befindliche Baudenkmale</b>	
<b>Denkmalliste</b>	<b>Baudenkmal</b>
Bau056	Neues Herwegshaus, Burggraben 1 Bruchsteingebäude, zweigeschossiges Wohnhaus aus dem 18. Jahrhundert mit Krüppelwalmdach
BAU136	Neues Schloss Bensberg, Kadettenstraße/Schloßstraße barocke Anlage 1703-1711
<b>In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindliche Baudenkmale</b>	
<b>Denkmalliste</b>	<b>Baudenkmal</b>
BAU019	Bensberger Rathaus, Wilhelm-Wagener-Platz 1 Rathausbau von Gottfried Böhm (1965–1969) mit integrierten Teilen des Alten Schlosses
BAU039	Fachwerkgebäude, Burggraben 4/6 eingeschossiger Fachwerkbau aus dem 18. Jahrhundert
BAU050	Gut am Flüßgen, Fischbachstraße 3 Fachwerkgebäude aus dem 18. Jahrhundert
BAU057	Kaffeehaus, Burggraben 8 Fachwerkgebäude aus dem 18. Jahrhundert



**Baudenkmäler im Umfeld des Plangebietes**

## 5 Städtebauliche Situation / Bestand

### 5.1 Städtebauliche Entwicklung, Siedlungsstruktur

Der alte Marktplatz von Bensberg, am Fuße des kurfürstlichen Barockschlosses gelegen, stellt für das Plangebiet in vielerlei Hinsicht das Zentrum dar. Der erhöht liegende und nach Süden abfallende Platz wird im Osten von einer Häuserreihe von ursprünglich drei Solitären gefasst. Das nördlichste Haus mit der Gaststätte „Am Markt“ existiert nicht mehr. An das Wohn- und Geschäftshaus am Markt 6 schließt sich das neue Herwegshaus aus dem Jahr 1767 an, das als eines der schönsten historischen Wohnhäuser von Bensberg gilt. Dieses zweigeschossige Bruchsteinhaus bildet das Entree zu den verwinkelten Fachwerkhäusern des „Malerwinkels“ südlich des Marktes. Innerhalb des Plangebietes befindet sich der 2005 errichtete Bruchstein-Bau zum Hotel Malerwinkel, zu dem ein Ensemble von Fachwerkhäusern gehört (außerhalb des Plangebietes), die in den 1990er bzw. 2000er Jahren saniert wurden. Vom Markt fällt der Blick in südlicher Richtung auf den fünfeckigen Burg-Bergfried und das markante Rathaus von Gottfried Böhm. Um den nach Süden abfallenden Wilhelm-Wagener-Platz vereinen sich die Reste der Burganlage mit dem von Böhm in Sichtbeton gestalteten denkmalgeschützten Rathausbau. Nach Westen eröffnet sich vom Marktplatz der Blick auf die Dächer der Schloßstraßenbebauung und in die freie Landschaft. Die Westseite des Marktplatzes wird von Parkdecks und der Warenanlieferung des ehemaligen Loewen-Center bestimmt, die im Zuge der Stadtsanierung in den 1970/80er Jahren die historische Marktbebauung ersetzten. Vom Markt zurückgesetzt steht das Goethehaus, ein zweigeschossiger Bau mit Walmdach aus dem Jahr 1968, der den von Goethe besuchten Vorgängerbau zu kopieren versucht. Anfang der 1980er Jahre entstand als Goethehaus-Anbau eine dreigeschossige terrassenartige Wohnbebauung an der Kadettenstraße, ursprünglich als Hotelenerweiterung geplant, und hangseitige Anbauten des Goethehauses für Restaurant und Hotelbetrieb. Im Zuge der Stadtsanierung und der Überplanung der alten Lage der Wipperfürther Straße entstand Ende der 1980er Jahre an der Kadettenstraße ein öffentlicher Parkplatz, der durch Bruchsteinmauer und Treppenanlage den nördlichen Abschluss des Marktplatzes bildet. 1984 wurde im Zuge der Neuplanung die Errichtung einer Tiefgarage „oberer Markt“ diskutiert und fallen gelassen. Der Markt ist durchgehend gepflastert, Pflanzbeete trennen den überwiegend als öffentlichen Parkplatz genutzten Platz von der Verlängerung der Engelbertstraße. Südlich des Parkplatzes an der Kadettenstraße steht das im Verfall begriffene Fachwerkhaus „ahle Müllers Hüßche“ (vermutlich 19. Jahrhundert). Daran schließt sich zur Straße Am Stockbrunnen ein eingeschossiger gewerblich genutzter Bau und ein zweigeschossiges Wohngebäude an.

Die Einrichtung der Fußgängerzone Schloßstraße war das Ergebnis der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Bensberg, die in den 1970er und 1980er Jahren in Verbindung mit der Überbauung der alten Wipperfürther Straße einherging. Zwischen der ehemaligen Fußgängerzone Schloßstraße und dem ca. 11 m höher gelegenen Marktplatz erstreckt sich der Gebäudekomplex des 1979 errichteten ehemaligen Kaufring-Gebäudes bzw. Loewen-Centers mit Ladengeschäften und Gastronomie auf zwei Ebenen. Die seit 2009 leer stehende Handelsimmobilie mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gehört neben dem Terrassenwohnhaus und der Wohnanlage südlich des Loewen-Centers zu den großmaßstäblichen Gebäuden in der überwiegend kleinteilig bebauten Schloßstraße. Treppenanlagen erschließen die zweite Ladenebene und verbinden die tiefer gelegene Schloßstraße mit dem höher gelegenen Marktplatz.

In das Plangebiet einbezogen ist die dreieckförmige Platzfläche mit Verschattung, Trinkbrunnen und Bepflanzungen, die vom ehemaligen Loewen-Center sowie einer Umformerstation und einer öffentlichen Toilettenanlage flankiert wird. Von die-

ser Platzfläche können über verwinkelte Treppenanlagen durch öffentliche Grünflächen die Kadettenstraße und der Marktplatz erreicht werden.

Der Bereich der Schloßstraße vor dem ehemaligen Loewen-Center gehört zur ehemaligen Fußgängerzone, die mit Verbundpflaster, Kugelahornen, Pflanzbeeten, Sitzbänken und Spielgeräten gestaltet ist. Anfang der 1990er Jahre wurden seitens der Stadt Investitionen zur stärkeren Begrünung der Fußgängerzone und der Treppenaufgänge am ehemaligen Loewen-Center getätigt. Seit Juli 2012 ist der Teil der Schloßstraße, der bisher Fußgängerzone war, für die Durchfahrung freigegeben worden; Fahrbahn und öffentliche Parkplätze wurden provisorisch auf das Verbundpflaster aufgezeichnet.

Die Bebauung des Plangebietes befindet sich im Spannungsfeld zwischen Marktplatz und kurfürstlichem Schloss, zwischen Marktplatz und alter Burganlage mit Böhmschen Rathausbau beziehungsweise zwischen Marktplatz und der Einkaufsstraße Schloßstraße und wird zudem durch das topographisch stark bewegte Gelände bestimmt.

## 5.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch den motorisierten Verkehr über die Kadettenstraße, Wipperfürther Straße, den Markt, die Engelbertstraße und über die Schloßstraße erschlossen. Über die Kölner Straße (L 136) und die Wipperfürther Straße/Am Stockbrunnen (L 289) ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr – die Stadtbahnlinie 1 in Richtung Köln und das Busliniennetz – bestehen über die Stadtbahn-Haltestelle und den Busbahnhof Bensberg in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet. Die Erreichbarkeit des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Aufgrund der optimalen ÖPNV-Anbindung besteht für den Nachweis der notwendigen Stellplätze nach § 51 Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauO NRW) eine Reduzierungsmöglichkeit um bis zu 30 %.

## 6 Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-

### 6.1 Marktgalerie

Das ehemalige Loewen-Center wurde Ende der 70iger Jahre als Kaufring Kaufhaus mit Lebensmittelabteilung und begleitenden kleineren Läden errichtet. Die Anforderungen an den Einzelhandel haben sich seitdem deutlich verändert. Diesen Anforderungen kann der Gebäudekomplex nicht mehr gerecht werden. Da sich der Gebäudekomplex in exponierter Lage im Zentrum von Bensberg befindet leidet uner seinem Leerstand die gesamte Einkaufszone Schloßstraße.

Nach dem Abbruch des ehemaligen Loewen-Centers soll an gleicher Stelle eine vier- bis sechsgeschossige Neubebauung für Einzelhandelsbetriebe, die so genannte Marktgalerie entstehen. Der Neubau der Marktgalerie geht mit einer geplanten Grundfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> deutlich über das Bauvolumen des ehemaligen Loewen-Centers mit einer Grundfläche von ca. 2.970 m<sup>2</sup> hinaus.

Im Erdgeschoss, an der Schloßstraße, sollen kleinere Geschäfte das vorhandene Angebot ergänzen. Die bestehende fußläufige Verbindung zwischen Schloßstraße und Engelbertstraße soll mittels einer Arkade im 1. Obergeschoss erhalten bleiben. Hier fungiert ein Vollsortimenter in der Tiefe des Gebäudes mit ca. 2.500m<sup>2</sup>

Geschäftsfläche als Frequenzbringer, während kleinere Geschäfte entlang der Arkade die Attraktivität der Wegeverbindung erhöhen sollen. Zur Stärkung des Bensberger Zentrums soll beim Besatz das ursprüngliche im Kaufhaus vorgehaltene Sortiment in seiner Gesamtheit wieder abgebildet werden. Mit ca. 4.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreitet das Vorhaben die Schwelle der Großflächigkeit. Im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB wird mit dem Vorhaben die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Bensberg gewährleistet.

Über den beiden Geschäftsetagen sind 2 Parketagen mit ca. 160 Stellplätzen geplant. Unter Ausnutzung der besonderen topographischen Lage erfolgt deren Erschließung vom Markt aus. Die Lkw-Anlieferung des im 1. OG vorgesehenen Lebensmittel-Vollsortimenters soll ebenfalls, wie bereits beim Vorgängerbau, vom Markt erfolgen. Hierbei ist die eigentliche Anlieferungsrampe ins Gebäude integriert. Beim Be- und Entladen soll ein Rolltor Emissionsschutz bieten.

Zwei weitere Geschosse sollen tertiäre Nutzungen wie Büros, Dienstleister und Gastronomie oder auch Wohnungen aufnehmen. Wobei das 4. Obergeschoss zusammen mit den Parkgeschossen zukünftig die räumliche Begrenzung des Marktes bildet. Durch die Ansiedlung von Gastronomie an dieser Stelle soll gleichzeitig der Markt belebt werden. Das 5. Obergeschoss ist sowohl von der Schloßstraße als auch vom Markt zurückversetzt. Hiermit erhofft man sich optisch das Bauvolumen zu mildern.

Das geplante Gebäude rückt mit seinen 4 Hauptgeschossen (2 Verkaufsetagen, 2 Parketagen) weiter als das bestehende in die Schloßstraße und bildet dort zukünftig mit seiner Raumkante einen ca. 15 m breiten klaren Straßenraum. In nördlicher Richtung rückt die Marktgalerie weiter als das ehemalige Loewen-Center an das Goethehaus heran.

Für eine barrierefreie Überwindung des Höhenunterschieds zwischen Schloßstraße und Engelbertstraße wird im Gebäude der Marktgalerie eine fußläufige Wegeverbindung mit Aufzug integriert werden.

## 6.2 Weiteres Plangebiet

Der Bebauungsplan soll mit der baulich-räumlichen Neufassung des Bereichs zwischen Schloßstraße und Markt insgesamt zu einer Erneuerung des Bensberger Zentrums beitragen. Die Marktgalerie wird als Chance hierfür gesehen.

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- nimmt als Ziel aus der Rahmenplanung weiterhin die Herstellung großzügiger direkter Verbindungen zwischen den unterschiedlichen Topographieebenen von Bensberg auf. 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 innerhalb einer öffentlichen Grünfläche 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 der Kadettenstraße sogar bis zum Siebengebirge.

Die bereits heute zentral an der Schloßstraße vorhandene kleine Platzaufweitung (Naturbühne) erhält als Erschließungsgelenk zusätzliche Funktion. Ein raumwirksamer Platz kann mit der Ausdehnung der Marktgalerie hier nur entstehen, wenn die vorhandene öffentliche Toilettenanlage abgerissen wird. Ein Ersatz hierfür soll im Gebäudekomplex der Marktgalerie entstehen. Vom Platz 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 den Platz begrenzen. Von hier aus steigt die Platzfläche bis auf die Höhe der Arkade im 1.OG der Marktgalerie an.

## 7 Begründung der Inhalte BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-

### 7.1 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

#### 7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Aus dem FNP der Stadt Bergisch Gladbach und aus dem Bestand entwickelt, wird der die Schloßstraße flankierende Bereich als **Kerngebiet (MK)** festgesetzt. Die Festsetzung dient u.a. der Steuerung des Einzelhandels.

Lediglich für den Goethehaus-Baukomplex wird entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung (Wohnen, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsgewerbe) ein **Mischgebiet (MI)** ausgewiesen. Er wird damit klar den MI um den Markt zugeordnet. Für diese Abweichung wird der FNP gemäß § 13a Abs. 2 (BauGB) im Wege der Berichtigung nach Rechtskraft des BP Nr. 5258 –Marktgalerie Bensberg- angepasst.

Für das Bensberger Zentrum gibt es eine Satzung zum Ausschluss von Vergnügsstätten und Einzelhandelsbetrieben, den BP Nr. 5.0. aus dem Jahr 1984. Um eine Einheitlichkeit für das Zentrum zu gewährleisten, werden dessen Festsetzungen nachrichtlich in den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- übernommen. Der Ausschluss wird jedoch konkretisiert und ergänzt. Innerhalb der **Kerngebiete (MK)** werden durch textliche Festsetzung Diskotheken, Bordelle und Tankstellen (auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) ausgeschlossen. Zum Schutz des Handels und der im Bensberger Zentrum stark vorhandenen Wohnnutzung erfolgt der Ausschluss aufgrund seines Störpotentials und seines Flächenanspruchs. Der Ausschluss von Diskotheken stellt ausdrücklich auf deren Größe und auf das Konsumieren von Musik als Hauptnutzung ab. Gaststätten mit Unterhaltungsmusik oder anderen Unterhaltungsprogrammen werden nicht als Vergnügsstätte angesehen.

Das den Standort des ehemaligen Loewen-Centers umfassende **MK 1** ist durch textliche Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung vertikal gegliedert. Für die Erdgeschossenebene und das 1. Obergeschoss (1. OG) werden keine weiteren Nutzungseinschränkungen getroffen, so dass sich die kerngebietstypischen Einzelhandelsnutzungen auf diese Ebenen konzentrieren können. Hiermit soll ein unge-

störter durchgehender Funktionsablauf im Geschäftszentrum von Bensberg gewährleistet werden. Auf den darüber liegenden Geschossen zwischen 170,0 m und 176,0 m über NHN sind ausschließlich Stellplätze, ihre Nebeneinrichtungen und den Handelsnutzungen dienende untergeordnete Nebeneinrichtungen wie Anlieferung, Müll-Lagerflächen, Sozialräume usw. zulässig. Auf den Geschossebenen oberhalb der beiden Parkebenen sind ausschließlich gewerblich betriebene Büronutzungen und -anlagen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen zulässig. Die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsbetriebe ist somit oberhalb des 1. OG ausgeschlossen so dass sich die Gesamtverkaufsfläche auf ca. 4.900 m<sup>2</sup> beschränken wird. Die vertikale Gliederung der Nutzungen soll gewährleisten, dass eine klare Trennung der Nutzungsebenen erfolgt und dient insbesondere der Steuerung der Einzelhandelsnutzung. Zugleich wird der planungsrechtliche Rahmen für eine Stärkung der Wohnfunktion innerhalb der Bensberger Innenstadt geschaffen. Die Zulässigkeit von Wohnnutzung dient dem städtebaulichen Ziel die Bensberger Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten zu beleben und eine soziale Kontrolle zu gewährleisten. Dieser Zielsetzung folgt auch die vertikale Gliederung des **MK 2**. Hier sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.

Im Bauleitplanverfahren ist hinsichtlich der Nutzungsauswirkungen aus dem Nutzungskatalog des § 7 BauNVO (Kerngebiete) nur ein Einkaufszentrum untersucht worden. Hierzu wurde vom Büro Stadt und Handel, Dortmund mit Datum vom 26.10.12 eine Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse erstellt, Diese Vorgehensweise wird als sachgerecht angesehen, weil es sich bei dem Einkaufszentrum um die wahrscheinlich realistische Nutzungsvariante in Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Konzept handelt. Es ist aber auch deshalb sachgerecht, weil andere Nutzungen, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, geringere Auswirkungen haben werden. Im Übrigen würden spezifische Aspekte anderer Nutzungen gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Innerhalb des **MI** wurden die allgemein zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund des entsprechenden Flächenbedarfs oder des mit der Nutzung verbundenen Störgrades nicht zu der gewünschten Attraktivitätssteigerung der Bensberger Altstadt führen würde, bzw. die vorhandenen Nutzungen, insbesondere das Wohnen sowie die Hotel- und Gastronomienutzung beeinträchtigen würde.

Die festgesetzten Nutzungen fügen sich sowohl in die Nachbarschaft zur Schloßstraße als auch um den Marktplatz ein.

### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage entsprechend des § 16 Abs. 3 BauNVO ausreichend bestimmt. Es wird bewusst auf die Festsetzung von Geschossen verzichtet, da diese insbesondere bei gewerblicher Nutzung keinen Aufschluss über die tatsächliche Höhe eines Gebäudes geben.

Die GRZ von 1,0 für die **Kerngebiete (MK)** wurden aus den überplanten Bebauungsplänen übernommen. Die vorgesehene städtebauliche Dichte entspricht der innerstädtischen Lage im Nebenzentrum Bensberg. Auch die vorhandene, sehr gute Erschließung und Infrastrukturausstattung sprechen für eine intensive Nutzung. Bereits im Bestand sind die überbaubaren Grundstücksflächen vollständig versiegelt. Insofern ist keine Verschlechterung der Bestandsituation zu befürchten.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 wird für das **Mischgebiet (MI)** die Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen entsprechen der städtebaulichen Dichte eines Innenstadtbereiches

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Topographieebenen und bestehenden Sichtbeziehungen werden zur Höhenbegrenzung **maximale Gebäudehöhen** über NHN festgesetzt.

Die festgesetzten maximalen Höhen über NHN geben im **MK 1** das Bauvorhaben Marktgalerie wieder. Die an der Schloßstraße sichtbare maximale Gebäudehöhe von 176,0 m ü. NHN gibt zwei Geschäfts- und zwei Parketagen wieder. Damit wird weitestgehend die Höhe der Bebauung an der Schloßstraße aufgenommen. Mit der am Markt maximal festgesetzten Höhe von 180,5 m ü. NHN werden hier je nach Geländeverlauf zwei Parketagen und ein weiteres Geschoss sichtbar. Mit dieser Höhe wird Rücksicht auf die am Markt vorhandene Bebauung genommen. Seine größte Höhe erreicht die Marktgalerie mit 183 m ü. NHN. Diese Höhe gibt eine Sechsgeschossigkeit wieder. Die Zurückstaffelung des Gebäudekörpers erfolgt zur Erhaltung oder Schaffung von Sichtbeziehungen.

Im **MK** sollen **Dachaufbauten** planungsrechtlich ermöglicht werden, ohne dass dabei das städtebauliche Erscheinungsbild nachhaltig gestört wird. Daher wurde festgesetzt, dass auf Dächern von Gebäuden auf bis zu 20 % der Grundrissfläche technische Dachaufbauten eine maximale Höhe von 2,0 m haben dürfen. Dabei müssen diese Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand zurücktreten. Dort, wo die Dächer begehbar sind, müssen sie laut Landesbauordnung eine Absturzsicherung erhalten. Hierzu ist ebenfalls eine Überschreitung der Gebäudehöhe bis zu 1,1 m zulässig.

Im BP Nr. 51/1 besteht für das **MK 2** bereits das Recht zum Bau von drei Vollgeschossen. Ausgeführt sind jedoch lediglich zwei Vollgeschosse. Dieses Recht wird für das aufstehende Gebäude übernommen. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 173,5 m ü. NHN wird also hier zukünftig ein Geschoss an der Engelbertstraße sichtbar.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in den Kerngebieten entspricht dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen Nachverdichtung der Bebauung in Innenstadtlage. Mit einer Abstufung sowohl im Verlauf der Schloßstraße als auch von der Schloßstraße zum Markt hin soll die Marktgalerie zwischen den bestehenden Gebäuden vermitteln.

### 7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

In den **MK's** und im **MI** werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien definiert.

Im **MK 2 und MK 3 sowie im MI** entsprechen diese weitgehend der räumlichen Ausdehnung der bestehenden Bebauung.

Innerhalb des **MK 1** spiegelt die gegliederte überbaubare Fläche den Planentwurf der Marktgalerie wider. Der starke Vorhabenbezug der Bauflächen mit seinen Staffelungen wird erforderlich um das Einfügen des massiven Gebäudekörpers in seine Umgebung zu gewährleisten. Zur Umsetzung der geplanten leicht geschwungenen Treppenanlage zwischen Schloßstraße und Markt wird für die sie begleitende Gebäudefassade eine Baulinie festgesetzt.

#### 7.1.4 Verkehrsflächen

In Übereinstimmung mit der gegenwärtigen und geplanten Nutzung werden die Kadettenstraße, der Straßenzug Markt/Engelberstraße und die Schloßstraße als **Straßenverkehrsflächen** festgesetzt. Für eine Umgestaltung des Knotenpunkts Kadettenstraße/Markt entsprechend der Vorschläge aus dem Verkehrsgutachten werden keine zusätzlichen Verkehrsflächen aus Privatbesitz erforderlich.

Das Ergebnis einer Mehrfachbeauftragung zur Gestaltung der an die Marktgalerie angrenzenden öffentlichen Freiflächen war Grundlage für den Bebauungsplanentwurf. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Freiraumgestaltung – der Platzfläche an der Schloßstraße und der sich anschließenden Treppenanlage zum Markt – werden durch die Festsetzung einer **Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fußgängerbereich** geschaffen. Dabei wird die bisher durch die öffentliche Toilettenanlage überbaute Grundstücksfläche in diese Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einbezogen.

Die Erschließung des MK 1 soll ausschließlich über den Markt erfolgen und umfasst einerseits die Nutzung eines Parkhauses mit ca. 160 Stellplätzen sowie die Lkw-Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe. Im Planverfahren wurden unterschiedliche Varianten der Andienung geprüft. Im Ergebnis erfolgt die LKW-Anlieferung des MK 1 über den Bensberger Markt. An der Schloßstraße ist lediglich eine Andienung mit kleineren Lieferfahrzeugen geplant. Hiermit soll gewährleistet werden, dass der Geschäftsbetrieb im eigentlichen Einkaufsbereich an der Schloßstraße nicht übermäßig gestört wird. Hierbei findet das eigentliche Be- und Entladen der LKW's innerhalb des Gebäudes statt. Lediglich der Rangiervorgang erfolgt auf dem Marktplatz. Nachdem die Lärmemissionen im Bereich der **Einfahrtsbereiche** in der Schalltechnischen Untersuchung des Büros ACCON vom 02.11.12 von Bedeutung waren, wurden diese im Bebauungsplan konkret festgesetzt und textlich gesichert. Einfahrten außerhalb der festgelegten Bereiche sind unzulässig. Weitere Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### 7.1.5 Versorgungsflächen / Versorgungsanlagen und -leitungen

Die innerhalb des Plangebietes gelegene Trafostation wird durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität gesichert.

#### 7.1.6 Öffentliche Grünflächen

Die bestehende öffentliche Grünanlage am Hang zwischen Schloßstraße und Kadettenstraße wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind Treppenanlagen oder andere Fußwegebeziehungen zulässig. Damit wird ein Teilbereich des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51/1 festgesetzten Kerngebietes (planungsrechtliche Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung) überplant.

#### 7.1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Kerngebiet MK 1 ist eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 20 % der Dachflächen vorgesehen, die zur Rückhaltung bzw. zur verzögerten Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen beiträgt. Da von einem begrünten Dach mehr als die Hälfte des jährlichen Niederschlags wieder verdunstet, können Siedlungsentwässerung und Kläranlagen entlastet werden. Zudem leistet eine extensive Dachbegrünung einen Beitrag zur leichten Verbesserung des Mikroklimas. Der Anteil der zu begrünenden Flächen lässt zu, dass Teilbereiche der Dachfläche begehbar sind.

### 7.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die vorhanden öffentliche Wegebeziehung im 1.OG soll auch nach Errichtung der Marktgalerie erhalten bleiben. Hierzu wird im BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- das **Gehrecht G 1** zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dieses nimmt im MK 2 die bestehende Situation auf und wird im MK 1 über eine geplante Arkade fortgesetzt.

Eine weitere barrierefreie Wegeverbindung zwischen Schloßstraße und Markt soll über den Aufzug der geplanten Marktgalerie und im Weiteren entlang der Grenze zum MK 2, über die so genannte Fuge hergestellt werden. Hier schafft das **Gehrecht G 2** zugunsten der Öffentlichkeit die planungsrechtliche Grundlage. Die eigentlichen Gehrechte werden vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vertraglich mit dem Vorhabenträger der Marktgalerie gesichert.

Im Zuge der Mehrfachbeauftragung zur Neugestaltung der fußläufigen Wegeverbindungen zwischen Schloßstraße und Markt bzw. Kadettenstraße hatte sich gezeigt, dass der zu überwindende Höhenunterschied von bis zu 11 m keine Rampenlösung zulässt, die den Anforderungen einer barrierefreien Wegeführung gerecht wird.

### 7.1.9 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes wurden im BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- **passive Schallschutzmaßnahmen** nach DIN 4109 getroffen, siehe auch Kapitel 7.2.3 Lärm.

Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) gegenüber Außenlärm werden in den textlichen Festsetzungen unter dem Abschnitt 2 getroffen. Zeichnerisch sind dort die ermittelten Lärmpegelbereiche dargestellt. Entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 vorzunehmen. Hierzu wurde die entsprechende Tabelle aus der DIN 4109 übernommen. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes (Innenpegel) nachgewiesen wird.

Aufgrund der nächtlichen Fluglärmbelastung erfolgt zur ausreichenden Be- und Entlüftung von Schlaf- und Kinderzimmern die Festsetzung schallgedämmter Lüftungseinrichtungen, um die erforderlichen Innenraumpegel einzuhalten.

Die vorgenannten Festsetzungen stellen sicher, dass den schallimmissionschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Verkehrsgeräuschimmissionen Rechnung getragen wird.

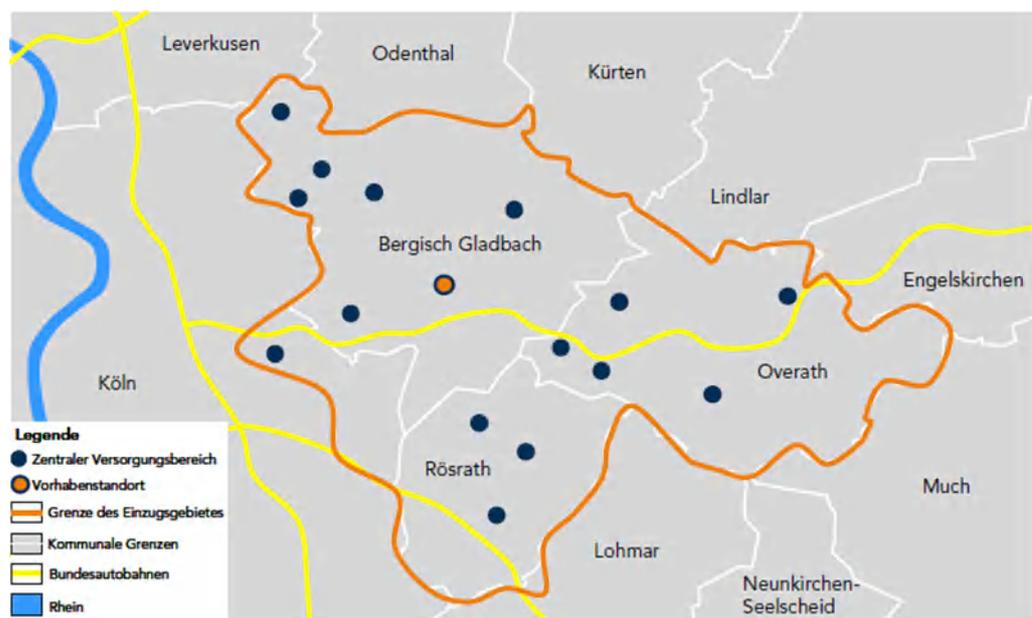
## 7.2 Gutachten zum Bebauungsplan / Umweltbelange

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann auf eine formale Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Unabhängig wurden folgende Umweltbelange als durch die Planung betroffen bewertet und daher gutachterlich näher untersucht.

### 7.2.1 Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel

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

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



**Plan: Untersuchungsraum** Darstellung Stadt + Handel

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

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

Um die Auswirkungen auf die Funktion anderer zentraler Versorgungsbereiche nachzuweisen, wurden die absehbaren Umsatzumverteilungen, die durch das Vorhaben voraussichtlich entstehen, berechnet. Da die geplanten Verkaufsflächen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend bekannt sind, erfolgte die Analyse auf Basis der maximal geplanten Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe. Zudem wurde vom „worst case“ ausgegangen, das heißt es wurde die höchste Flächenproduktivität (Umsatz/qm VKF) angenommen.

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

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

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

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

## 7.2.2 Verkehr

Zur Ermittlung der durch die Planung verursachten Mehrverkehre und zur Prüfung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknoten Markt / Kadettenstraße und Kadettenstraße / Wipperfürther Straße hat das Planungsbüro VIA eG, Köln mit Datum vom 13.11.12 eine Verkehrsuntersuchung erstellt.

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

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

<b>Straßen</b>	<b>DTV</b>	<b>DTV<sub>w</sub></b>
<b>Knotenpunkt Kadettenstraße/Markt</b>		
Kadettenstraße, westlich des Marktes	10.047	10.751
Kadettenstraße, östlich des Marktes	10.128	10.835
Markt	1.143	1.228
<b>Knotenpunkt Kadettenstraße/Wipperfürther Straße</b>		
Kadettenstraße, westlich Wipperfürther Straße	9.852	10.539
Wipperfürther Straße, nördlich Kadettenstraße	12.743	13.646
Wipperfürther Straße, südlich Kadettenstraße	10.286	11.014

**Tabelle Bestandsfall** Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke aller Tage (DTV) bzw. aller Werkstage des Jahres (DTV<sub>w</sub>), VIA Planungsbüro, Köln, 02.11.2012, S. 17–20

Für die Verkehrsprognose im Bebauungsplangebiet wurde als größter Verkehrserzeuger die geplante Marktgalerie und hier der Kundenverkehr festgestellt. Nach Ermittlung des Verkehrsaufkommens der einzelnen Verkehrszwecke ergibt sich ein Gesamtverkehrsaufkommen von 2.496 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr pro Tag. Hiervon entfallen 2.250 PKW-Fahrten pro Tag auf den Kundenverkehr, 222 auf die Beschäftigten und 24 auf die Belieferung. 12 der Belieferungsfahrzeuge werden voraussichtlich LKW's sein.

Für die Erschließung eines Lebensmittel-Vollsortimenters als Teil des Nutzungskonzeptes „Marktgalerie“ (Kerngebiet MK 1) wird einer Lkw-Anlieferung über den Markt präferiert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass An- und Abfahrten wegen des beengten Straßenquerschnitts des südlichen Abschnitts der Engelbertstraße ausschließlich über die Kadettenstraße erfolgen kann und ein Wenden der LKW's auf dem Marktplatz erforderlich ist.

Weiterhin wird in der Prognose davon ausgegangen, dass sich der Verkehr aus der Engelbertstraße/Markt, auf der Kadettenstraße, zu 60% in Richtung Wipperfürther Straße und zu 40% in Richtung Schloßstraße verteilt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zusammenfassend führt das Vorhaben Marktgalerie zu erheblichen Mehrbelastungen auf der Straße Markt, die am Knotenpunkt Markt / Kadettenstraße Handlungsbedarf auslösen. Der Knotenpunkt Wipperfürther Straße / Kadettenstraße verfügt über ausreichend Reserven. Hier besteht kein Handlungsbedarf.

### 7.2.3 Lärm

Zur Abwägung der vom BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- evtl. ausgehenden oder auf diesen einwirkenden, schädlichen Umwelteinwirkungen wurde durch das Büro ACCON, Köln mit Datum vom 02.11.12 eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Untersuchung und Beurteilung erfolgte differenziert nach den faktischen Vorbelastungen sowie den im Plangebiet relevanten Geräuscharten Verkehrslärm (Straße, Fluglärm, Ruhender Verkehr) Gewerbelärm und Freizeitlärm (Außengastronomie). Da es sich beim BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- um einen Bebauungsplan als Vorratsplan handelt, wurden die Prognoseansätze und die Vorgaben für den ungünstigsten Fall gewählt. Als wahrscheinlich realistische Nutzungsvariante wurde jedoch im Weiteren auf die Planung Marktgalerie zum Stand der Erstellung des Gutachtens abgestellt. Eine konkretere Lärmimmissionsprognose kann erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zur Marktgalerie erstellt werden.

Maßgeblich zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Bebauungsplanverfahren ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Diese gibt gebietsbezogen Orientierungswerte vor, die einen Schutz vor Lärmemissionen gewährleisten sollen.

Gebietsbezeichnung	TA Lärm Immissionsrichtwerte		DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Orientierungswerte In Klammern: Gilt für Gewerbelärm	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	40	55	45 (40)
Mischgebiete (MI)	60	45	60	50 (45)
Kerngebiete (MK)	60	45	65	55 (50)
Gewerbegebiete (GE)	65	50	65	55 (50)

**Tabelle Immissionsrichtwerte** der TA Lärm und Orientierungswerte der DIN 18005

#### Gewerbelärm / Freizeitlärm

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

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurde an den in folgende schutzbedürftigen Nutzungen Immissionspunkte festgelegt.

Immissionsort		Immissionsrichtwert	
Bezeichnung	Lage	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
IP 1	Burggraben 1, Wohnen	60	45
IP 2	Fischbachstraße 3, Hotel, Flur, Schlafräum	60	45
IP 2a	Fischbachstraße 3, Hotel, Gäste-Internet-Terminal	60	60

IP 2b	Fischbachstraße 3, Hotel, Flur	–	–
IP 3	Fischbachstraße 3, Hotel, Schlafraum	60	45
IP 4	Engelbertstraße 5d, Wohnen	60	45
IP 5	Markt 3, Hotel, Schlafraum	60	45
IP 5a	Markt 3, Restaurant	–	–
IP 6	Schloßstraße 45a	60	45
IP 7	Schloßstraße 50	60	45
IP 8	Schloßstraße 58	60	45
IP 9	Kerngebiet MK 1, potentielle Wohnnutzung	60	45

**Immissionsorte** und Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm, ACCON, 02.11.2012, S. 11

Der Schutzanspruch wurde entsprechend der Art der Nutzung als der eines Kern- bzw. Mischgebietes berücksichtigt. Der Beurteilungszeitraum für den Tag bemisst sich von 6:00 bis 22.00 Uhr, der für die Nacht 22.00 bis 6.00 Uhr.

Für die Beurteilung der Gewerbelärmauswirkungen wurden die folgenden Annahmen getroffen:

- Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe im Kerngebiet MK 1 in der Zeit zwischen 8.00 und 20.00 Uhr,
- Verkehrserzeugung insgesamt ca. 2.500 Pkw-Fahrten für Kunden und Beschäftigte sowie 24 Kfz/d als Wirtschaftsverkehr (davon 12 Lkw/d),
- Parkhausnutzung nach 22.00 Uhr für Kunden des gastronomischen Betriebs,
- Lkw-Andienung (12 Lkw/d, Lkw > 7,5 t zulässiges Gesamtgewicht, einschließlich Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) über eine innenliegende Anlieferzone, die nach Einfahrt der Lkw mittels Rolltor verschlossen wird,
- für die Lkw-Andienung einschließlich der Rückwärtsanweisung wurde ein Ausgangsschallleistungspegel von  $L_w=107$  dB(A) angesetzt,
- Ausstattung des Anlieferungsbereichs mit einer hoch absorbierenden Verkleidung an einer Längswand und der Decke und
- Berücksichtigung eines Schallleistungspegels von  $L_w=80$  dB(A) von Lüftungs- und Klimageräten als Geräuschquelle der gebäudetechnischen Ausstattung auf dem obersten Dach mit einer Gebäudehöhe von 182,3 m ü. NHN.

Auf der Grundlage eines digitalen Geländemodells wurden die Schallimmissionen unter Berücksichtigung von Pegelminderungen durch Abstand und Abschirmung sowie Pegelzunahmen durch Reflexionen an den maßgeblichen Immissionsorten berechnet. Aus den Berechnungsergebnissen geht hervor, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kern- bzw. Mischgebiete von 60 dB(A) im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) an allen Immissionsorten eingehalten werden. Im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) wird an sieben Immissionsorten (IP 1, IP 2a, IP 3, IP 4, IP 6, IP 7 und IP 8) der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Kern- bzw. Mischgebiete von 45 dB(A) überschritten. Zur Reduzierung der Belastung am Markt wird eine Lkw-Anlieferung für die Marktgalerie im Nachtzeitraum im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren ausgeschlossen. Zwar reduzieren sich die ermittelten Immissionswerte hiernach deutlich, es kommt jedoch weiterhin zu Überschreitungen. Diese resultieren aus dem Maximalansatz, der Annahme einer Leerung des vollständig beparkten Parkhauses Marktgalerie zur lautesten Nachtstunde über die offenen Gebäudeflächen. Soll das Parkhaus während des Nachtzeitraumes nicht nur Bewohnern der Wohnungen zur Verfügung stehen, sind schalldämmende Maßnahmen (z.B. vorgehängte Wandscheiben, Dämmung der Lüftungsöffnungen) an den offenen Flächen oder die Aufgabe der natürlichen Parkhausbelüftung oder der Verzicht auf eine Öffnung des Parkhauses in der

Nachtzeit vorzusehen. Konkrete Maßnahmen werden ebenfalls Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sein. Hierzu wird das Gutachten an die Baugenehmigungsbehörde weitergeleitet.

Für eine potentielle Außengastronomie in der Marktgalerie werden tagsüber an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte eingehalten. Bei einer gastronomischen Nutzung nach 24.00 Uhr wird der Immissionsrichtwert an einem Gebäude des Hotels Malerwinkel (ehemalige Musikschule) und an den Wohnungen der Marktgalerie überschritten. Diese können jedoch durch Maßnahmen wie die Errichtung einer 2,5 m hohen Glaswand in Richtung Malerwinkel und durch entsprechende Ausrichtung der Ruheräume der in der Marktgalerie geplanten Wohnungen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

### **Verkehrslärm**

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

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

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

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

Daher wurden folgende Schallminderungsmaßnahmen geprüft:

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

Im Bereich des MI an der Kadettenstraße überplant der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- ausschließlich Bestand. Hier besteht keine Möglichkeit im Nach-

hinein Mindestabstände zur Kadettenstraße zu schaffen. Ein solcher Eingriff wäre un-verhältnismäßig. Innerhalb des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- erfolgt eine differenzierte Baugebietsausweisung durch die Festsetzung von Kern- und Mischgebieten. Bei der Kadettenstraße handelt es sich nicht um eine reine Erschließungsstraße, vielmehr übernimmt sie im Zentrum von Bensberg auch die Verteilung des überörtlichen Verkehrs. Diese vorgefundene Emissionssituation soll nicht dazu führen, dass die hier vorgefundene Mischgebietenutzung, die gleichzeitig mit der städtebaulichen Zielsetzung für den Bereich übereinstimmt, aufgegeben werden muss. Hier ist zum Schutz des eigentlichen Zentrums das Zurückdrängen von Wohnnutzungen zugunsten von kerngebietstypischen Nutzungen nicht erwünscht. Die räumliche Enge zwischen Goethehaus und Schlossmauer und die direkte Nähe zur Lärmquelle Kadettenstraße machen aktive Schallschutzmaßnahmen, wie eine Lärmschutzwand unmöglich. Auch ist in einer Innerortslage das Abschotten einzelner Gebäude städtebaulich nicht erwünscht. Bereits zum Untersuchungszeitraum war für die Kadettenstraße eine Tempo 30 Zone ausgewiesen, eine weitere Geschwindigkeitsreduzierung wird ihrer Funktion nicht gerecht und bringt keine merkbare Reduzierung des Verkehrslärms. Daher wird es im weiteren Verfahren erforderlich sein, für die vorhandene Bausubstanz gemäß den Vorgaben der DIN 4109 zu prüfen, ob sie bereits ausreichenden Schutz gegenüber dem hohen Verkehrslärmpegel bietet. Ansonsten können weitere Maßnahmen erforderlich werden.

Unter Berücksichtigung der Verkehrslärmbelastungen sowie der Gewerbelärmemissionen wurden die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt. Diese sind in den textlichen Festsetzungen des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- dargestellt und entsprechende Anforderungen an Außenbauteile für die Lärmpegelbereichen III bis V formuliert.

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

#### **7.2.4 Lichtemissionen**

Innerhalb des Kerngebietes MK 1 sind zwischen 170,0 m und 176,0 m über NHN ausschließlich Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig. Von den Parkhausebenen, die einem zweiten und dritten Obergeschoss von der Schloßstraßenseite entsprechen, können gegenüber der benachbarten umgebenden Wohn- und Hotelbebauung Belästigungen durch (nächtliche) Lichtemissionen (Kfz-Scheinwerferlicht, beleuchtete Werbeanlagen) ausgehen. Der Ausschluss von Beeinträchtigungen dieser Art wird Gegenstand des nachgeordneten Bauge-nehmungsverfahrens sein.

#### **7.2.5 Artenschutz**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten (europäisch).

National geschützte Arten werden wie alle nicht geschützten Arten im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert), Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP 1. Stufe) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung erforderlich. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind. Zur Ermittlung des Artenspektrums wurde die Datenbank der Messtischblätter des Landes Nordrhein-Westfalen herangezogen.

Aufgrund der gegebenen Strukturen innerhalb des Plangebietes – insbesondere der leerstehenden Gebäude – wurde das Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten vermutet. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP 1. Stufe) durch Ortsbegehung des Kerngebietes MK 1 am 06.11.2012 durchgeführt.

Auf das Messtischblatt Köln-Mülheim bezogen ist laut LANUV für die im Untersuchungsraum vorkommenden Biotoptypen -Gebäude und Bäume- mit insgesamt 32 Tierarten zu rechnen, die als streng geschützte Arten nach FFH-Anhang IV und europäische Vogelarten (Artikel 1 V-RL) gelten. Diese Tierarten müssen einer besonderen Betrachtung unterzogen werden. In erster Linie handelt es sich um Fledermausarten, die zumindest zeitweise in oder an Gebäuden leben. Zusätzlich sind die Vögel aufgelistet, die in bzw. auf Bäumen bzw. in oder an Gebäuden nisten. Tatsächliche Hinweise auf verschiedene geschützte Tierarten im Plangebiet selbst, liegen nur für einzelne Arten vor. Viele der aufgelisteten Messtischblatt-Arten können aufgrund ihres speziellen Lebensraumanspruches ausgeschlossen werden.

Einzelne der aufgelisteten Arten könnten aufgrund ihrer Lebensweise oder der Größe ihres Jagdreviers potenziell zumindest einen Lebensraum oder Teillebensraum im Plangebiet besitzen. Jedoch ist dies eher unwahrscheinlich. Brutvorkommen können aber für alle der genannten Tierarten ausgeschlossen werden, da zumindest im baulich überplanten Bereich beispielsweise keine Horstbäume oder Altbäume mit Nisthöhlen kartiert wurden. Bekannt ist, dass ein Falke in den vergangenen Jahren im Rathaus gebrütet hat und daher sicherlich auch einen Teillebensraum in der Bensberger Innenstadt hat, wo er z.B. auf Taubenjagd gehen könnte.

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einem potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Tiere die Bedeutung ihrer Lebensstätten bzw. der betroffenen

Populationen für den Erhaltungszustand der Arten in der biogeografischen Region nicht gefährdet ist.

### 7.2.6 Klimaschutz

Das Plangebiet liegt in der Naturraumeinheit Bensberg-Forsbacher-Gebirgsrand mit einer mittleren Jahrestemperatur von 9° C und einer mittleren Jahresschwankung der Temperatur von 16° C; der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 850 mm. Die Vegetationsperiode (Tage mit > 10° C) besitzt eine Länge von 170 Tagen. Insgesamt ergibt sich hieraus eine relativ begünstigte Klimagunst, die nach Osten zum Bergischen hin abnimmt und zum Rheintal ansteigt. Allerdings werden die lokalen klimatischen Verhältnisse durch die innerstädtische Lage, wie z.B. erhöhte Tages- und Nachttemperaturen, beeinflusst. Durch vorhandene Riegelbebauungen verändern sich auch Windströmungen und -intensitäten. Innerhalb des Plangebietes ist die klimatische Situation aufgrund der geringen Größe der Vegetationsflächen und der bestehenden großflächigen Versiegelung der innerstädtischen Flächen vorbelastet. Gegenüber dem Bestand wird sich der Versiegelungsgrad des Plangebietes kaum verändern. Zur leichten Verbesserung der mikroklimatischen Situation ist der weitgehende Erhalt der vorhandenen Begrünung (im öffentlichen Raum) durch Baumpflanzungen und eine extensive Dachbegrünung im Kerngebiet MK 1 vorgesehen.

Insgesamt kommt es weder zu einer Verbesserung noch zu einer Verschlechterung der vorbelasteten klimatischen Situation.

### 7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Der innerhalb des Plangebietes gelegene denkmalgeschützte Gebäudebestand - das Neue Herwegshaus, Burggraben 1 und ein Teil des Neuen Schlosses Bensberg an der Kadettenstraße - werden als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

### 7.4 Hinweise

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Im Plangebiet verläuft eine Schichtgrenze von den Bensberg-Schichten und Oberes Siegen (Sand- und Tonsteine des Devon). Im Bereich von Gesteinswechsellagen ist oft mit Auflockerungen des Gebirgsverbandes zu rechnen, was bei geplanten Gründungen im Felsuntergrund zu prüfen und zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet liegt im archäologischen Fundgebiet von Siedlungsplätzen aus Mittelalter und Neuzeit. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen sind archäologische Prospektionen durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland notwendig. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutz – Gesetz DSchG NW wird hingewiesen.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser muss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutzverordnung und Altlastenverordnung und des Landesbodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.

DIN-Vorschriften, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden mit dem Urkundsplan im Stadtplanungsamt der Stadt Bergisch Gladbach, Wilhelm-Wagener-Platz, 51429 Bergisch Gladbach, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## 8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Leitungsnetz in der Engelbertstraße/Markt und in der Schloßstraße gesichert.

Die Abfallentsorgung für das Plangebiet kann über die Engelbertstraße/Markt bzw. die Schloßstraße erfolgen und ist somit gesichert.

## 9 Planverwirklichung / Kosten

Das Planungsrecht soll in Form eines Bebauungsplans auf der Grundlage des § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) BauGB geschaffen werden. Die mit der Umsetzung des Planungsrechts im Kerngebiet MK 1 zu erwartenden Planfolgen werden zum Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und dem Grundstückseigentümer, insbesondere:

- erforderlicher Grundstückstausch oder Kauf zur Herstellung der Marktgalerie und der geplanten Treppe
- der Abriss der bestehenden öffentlichen Toilettenanlage an der Naturbühne der Schloßstraße und die Errichtung einer Ersatzanlage innerhalb des Kerngebietes MK 1,
- die Herstellung der Treppenanlage zwischen Schloßstraße und Markt,
- die Herstellung des Platzes vor der Treppenanlage zwischen Schloßstraße und Markt,
- die Herstellung des Anschlusses der vorhandenen Treppenanlage zwischen Schloßstraße und Kadettenstraße an den neuen Platzraum,
- die Errichtung einer barrierefreien Wegeverbindung in Kombination mit einem Aufzug zugunsten der Allgemeinheit zwischen der Schloßstraße und der Engelbertstraße und ihre Zugänglichkeit innerhalb des Kerngebietes MK 1,
- die Umgestaltung des Marktplatzes für die Lkw-Anlieferung des Kerngebietes MK 1,
- die Umgestaltung der Kreuzung Kadettenstraße/Markt für die Ziel- und Quellverkehre des Kerngebietes MK 1,
- die Gebäudegestaltung der Marktgalerie
- ein Werbungskonzept für die Marktgalerie,
- sich aus dem der Lärmproblematik evtl. erforderliche Maßnahmen.

Die Kosten der einzelnen Maßnahmen müssen im weiteren Verfahren ermittelt und mit dem Vorhabenträger der Marktgalerie verhandelt werden.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach, 22.11.2012

gez.

Stephan Schmickler  
Stadtbaurat