

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0331/2013
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	01.10.2013	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	15.10.2013	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

- Bebauungsplan Nr. 5258 - Marktgalerie Bensberg, Teil 1 -**
- Beschluss der Stellungnahmen
- Beschluss des städtebaulichen Vertrages
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

- I.** Den im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung des
Bebauungsplans Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-
eingereichten Anregungen der Einwender
- B 1** wird teilweise entsprochen.
 - B 2** wird nicht entsprochen.
 - B 3** wird teilweise entsprochen.
 - B 4** wird teilweise entsprochen.
 - B 5** wird teilweise entsprochen.
 - B 6** wird teilweise entsprochen.
 - B 7** wird teilweise entsprochen.
 - B 8** wird teilweise entsprochen.
 - B 9** wird entsprochen.
 - T 1** LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird teilweise entsprochen,
 - T 2** Rheinisch Bergischer Kreis, Abt. 67, Planung und Landschaftsschutz wird teilweise entsprochen,
 - T 3** IHK zu Köln, Zweigstelle Leverkusen / Rhein-Berg wird teilweise entsprochen.

- II.** Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt den **städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-** in der vorliegenden Fassung abzuschließen.
- III.** Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß §10 BauGB und der §§7 und 41 GO NW den
- Bebauungsplan Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-**
als Satzung und dazu die Begründung gemäß §9 Abs.8 BauGB.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I

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

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

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

Nachfolgend werden die Inhalte der Schreiben in einer Kurzfassung aufgeführt.

B 1 mit Schreiben vom 30.04. und 15.06.13

Kurzfassung:

Aus dem Schreiben vom 30.04.13

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da

- die Treppe zum Markt durch das Gebäude Marktgalerie und die Stützmauer eingeschnürt wird und damit als Schlucht wirkt.
- trotz des Zurücksetzens der marktseitigen Gebäudefront der Marktgalerie in die Flucht der vorhandenen Wohnbebauung wegen der geplanten Lärmschutzwand keine wahrnehmbare Aufwertung des Marktes eintritt.
- der Effekt der Lärmschutzwand zweifelhaft ist.

- die Anlieferung so wie geplant fahrtechnisch nicht funktioniert, sie sich im stark abfallenden Gelände befindet und während der Anlieferung die Ein- und Ausfahrt des Parkgeschosses blockiert wird.

Bedenken gegen die Marktgalerie, da

- die Parketage nicht funktionsfähig ist.
- die geplante Gaststätte nicht angenommen wird, da sie nur mittels Aufzug oder Treppenhaus durch die Parkgaragen erreicht werden kann.
- das Nebeneinander von Wohnungen und Außengastronomie Konflikte birgt.
- die Durchgänge neben der Rolltreppe allenfalls eine Breite von 1,75m haben.

Es wird darauf hingewiesen, dass

- auch im Falle einer Baugenehmigung vor Inkrafttreten des Bebauungsplans keineswegs Planungssicherheit besteht.

Aus dem Schreiben vom 15.06.13

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

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

- die im BP dargestellte Lärmschutzwand an falscher Stelle liegt.
- keine Klarheit über die Höhe der zu Lasten der Stadt gehenden Kosten besteht und damit das Abwägungsmaterial unvollständig ist.
- die Fristverkürzung der 2. Offenlage unzulässig war, da sich seit der Offenlage grundlegende Änderungen ergeben haben.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Einwender vertritt Mandanten am Markt in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen Loewen-Center. In seinem ersten Schreiben bezieht er sich auf eine private Präsentation des Vorhabenträgers in seiner Nachbarschaft und ein zu diesem Zweck erstelltes Exposé zum geplanten Einkaufszentrum. Beide sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, daher wird in der Abwägung lediglich auf die Teile abgestellt, die verfahrensrelevant sind oder aus der Vorhabenplanung in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Mit dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- wird das Ziel einer großzügigen direkten Fußwegführung mit Sichtbeziehung zwischen den unterschiedlichen topographischen Ebenen Schloßstraße und Markt aus der Rahmenplanung Bensberg umgesetzt. Die Fläche für die geplante Treppe ist an ihrer engsten Stelle am Markt ca. 4,00 m breit und weitet sich zum geplanten Platz an der Schloßstraße hin auf ca. 6,50 m auf. Ihre Dimension ist dem Zentrum von Bensberg angemessen. Die topographischen Verhältnisse von Bensberg machen es regelmäßig erforderlich, dass Treppen durch Mauern abgesichert werden müssen. Im vorliegenden Fall sind auf ca. 30,00 m ca. 8,00 Höhenmeter zu überwinden. Es ist Aufgabe der nachfolgenden Ausbauplanung, die Treppe zum Markt so zu gestalten, dass keine Schluchtwirkung entsteht.

Die Begrenzung des Marktes nach Westen ist ein wesentliches städtebauliches Ziel des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg-. Daher begrenzt der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- am Markt den sichtbaren Gebäudekörper des geplanten Einkaufszentrums in der Flucht des Gebäuderiegels Engelbertstraße mit einer Baulinie. Gegenüber der 1. Offenlage ist diese Gebäudekante um ca. 6,50 m vom Markt weggerückt. Die Zufahrten zu den Parketagen und der Anlieferung werden in der Tat durch eine vorgesetzte Lärmschutzwand akustisch und optisch abgeschirmt. Da diese Wand jedoch lediglich 1/3 der gesamten Gebäudefront des geplanten Einkaufszentrums ausmacht, ist das Zurücksetzen der Hauptfassade durchaus wahrnehmbar. Da zwischen dem eigentlichen Markt und der Gebäudeflucht die Straße befindet, darf auch nicht verkannt werden, dass es lediglich um die optische Platzwirkung geht. Die Anlieferung des geplanten Einkaufszentrums und die Zufahrt zu seinen Parkdecks wurden im Bebauungsplan in ihrer Lage festgesetzt, um die Verträglichkeit der von ihnen ausgehenden Emissionen und erforderliche Schutzmaßnahmen bestimmen zu können. Die Abschirmung des Erschließungsbereiches des geplanten Einkaufszentrums dient dem Schutz der Nutzungen am Markt. Einzelheiten zum Bau und der Wirkung der Lärmschutzwand sind Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

Ein weiteres Ziel des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- sieht vor, die LKW-Anlieferung nicht über die Fußgängerzone, sondern über den Markt abzuwickeln. Nachdem es wegen einer Engstelle in ihrem weiteren Verlauf nicht möglich ist, mit einem LKW die Engelbertstraße zu durchfahren, war es Aufgabe im Bebauungsplanverfahren eine Wendemöglichkeit zu finden. Hierzu wurden in der Verwaltung insgesamt 7 Varianten geprüft. Eine so umfangreiche und detaillierte Untersuchung war nur möglich, weil die Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers ihre Planungsabsichten offengelegt hat. Daher konnte eine Lösung gefunden werden, die die Öffentlichkeit und das Ortsbild nicht über den üblichen Straßenverkehr hinaus belastet, technisch möglich wären auch

andere Varianten gewesen. Die gewählte Andienungsvariante (Wenden auf eigenem Grundstück) wird von Fachleuten in der Verwaltung für generell machbar gehalten. Bei der Prüfung aller Varianten spielte selbstverständlich auch die vorhandene Topographie eine Rolle. Eine Anlieferung wie im Bebauungsplan festgesetzt ist ohne Schwierigkeiten und ohne unverhältnismäßige Belastung der Umgebung möglich. Einzelheiten zum eigentlichen Ausbau der Anlieferung sind Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens

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

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

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

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

mern Verträge über ihre Grundstücksnutzung machen. Dies geschieht im vorliegenden Fall mit der Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers zur Realisierung ihres Einkaufszentrums Marktgalerie. Insbesondere werden die durch die Nutzung verursachten Folgemaßnahmen wie z.B. eine Lichtsignalanlage am Verkehrsknoten Markt / Kadettenstraße geregelt und Spielregeln für ein Werbekonzept vorgegeben. Gegenstand des Vertrages ist auch die Rechtsnachfolge im Falle des Eigentümerwechsels. Der städtebauliche Vertrag wird vom Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- unterschrieben. Auf dem Bebauungsplan wird auf das Vorhandensein des Vertrages hingewiesen.

Da die Festsetzung eines Gehrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 nicht selbst vollziehend, sondern lediglich die Rechtsgrundlage für eine etwa erforderliche Enteignung zu ihrer Umsetzung ist, war ursprünglich geplant die barrierefreien Gehrechte für die Öffentlichkeit durch die Passage und über die Aufzüge im städtebaulichen Vertrag direkt zu sichern. Der Anregung des Einwenders folgend, soll das Konzept einer Passage im Bebauungsplan erkennbar gemacht werden. Mit Zustimmung der betroffenen Eigentümerin werden im Bebauungsplan die Gehrechte nachgetragen. Im weiteren Vollzug dieser Rechte verpflichtet sich die Eigentümerin im Städtebaulichen Vertrag, für diese eine Grunddienstbarkeit einzuräumen. Diese Verpflichtung wird in einem Grundstücksvertrag zwischen Stadt und Eigentümerin dann abschließend vollzogen.

Soweit die am Markt geplante Lärmschutzwand neben der festgesetzten Baugrenze und damit scheinbar in der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellt ist, war dies der Lesbarkeit des Plans geschuldet. Im angewendeten Programm überlagern die Farben von Baugrenzen und Baulinien auf der gleichen Linie liegende andere Festsetzungen. Die missverständliche Darstellung konnte zwischenzeitlich ausgeräumt werden. Im Weiteren ist zwar die Lage der Lärmschutzwand im Bebauungsplan ausreichend bestimmt, jedoch fehlte eine Höhenbegrenzung. Daher wird der Anregung des Einwenders gefolgt und im Bebauungsplan ihre Höhenbegrenzung nachgetragen.

Soweit das Amt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme zur 1. Offenlage im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers eine Höhenbegrenzung auf 176,00 m zur Wahrung von Sichtkontakten auf Baudenkmäler angeregt hat, ist es pauschal von einer Begrenzung auf 4 Geschosse ausgegangen. In nachfolgenden Untersuchungen an Schnittdarstellungen wurde im direkten Gespräch mit der Denkmalpflege diese Anregung modifiziert. Der Bebauung gibt das Ergebnis der Abwägung wieder, eine max. Höhe des 4. Geschosses im MK1 an der nordwestlichen Ecke von 175,50 m, ein von dort deutlich zurückgestaffeltes 5. Geschoss mit einer Höhenbegrenzung auf 180,00 m und die Begrenzung der Zulässigkeit von Dachaufbauten auf dafür vorgesehenen Flächen mit einer Höhenbegrenzung auf 181,00 m. In der 2. Offenlage hat die Denkmalpflege keine weiteren Bedenken gegen die dementsprechenden Änderungen geäußert.

Gem. § 2 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind „die Belange, die für die Abwägung erforderlich sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten“. Wie und in welcher Tiefe dies zu geschehen hat, bestimmt das BauGB nicht weiter. Es liegt vielmehr im Ermessen der Gemeinde und hängt von der konkreten Planungssituation ab. In den Fällen, in denen die Einschätzung der planbedingten Folgen fachliche Spezialkenntnisse erfordert, beauftragt sie in der Regel Fachgutachten. Fachgutachten bleiben jedoch in allen Fällen Abwägungsmaterial. Die Stadt trifft in einem Bebauungsplan eigenverantwortliche Rechtsentscheidungen. In einem Bebauungsplan als Angebotsplan ist nicht bekannt, wo eventuell für die Anlieferung wartende LKW's stehen. Die für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- prognostizierten durchschnittlich täglich 12 LKW-Anlieferungen finden ausschließlich in der Zeit von 06.00 bis ca. 18.00 Uhr statt. Sie können in der Prognose zum Bebauungsplan mit ihren Emissionen im MK und MI vernachlässigt werden. So auch im Einfahrtsbereich eventuell wartende PKW's. Für den

Fall, das in der Realität ein LKW ständig mit laufendem Motor irgendwo parkt, stellt dies gemäß Straßenverkehrsordnung §30 und Landesimmissionsschutzgesetz § 11a eine Ordnungswidrigkeit dar und wird entsprechend geahndet. Bei Steigungen > 7 % sollte ein Zuschlag von 3 dB gegeben werden. Auch mit einem solchen Zuschlag ist keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am Tag in der Nachbarschaft zu erwarten.

Die Ergänzung zum Verkehrsgutachten dient ausschließlich dazu, eine weitere Ertüchtigungsvariante des Verkehrsknotens Markt / Kadettenstraße zu prüfen. Die Stadt hat sich nach Prüfung aller möglichen Ausbauvarianten für eine Lichtsignalanlage am Verkehrsknoten Markt / Kadettenstraße entschieden. Einzelheiten hierzu sind Gegenstand der Ausbauplanung. Die Lichtsignalanlage wird aus Gründen der Verkehrssicherheit und in Folge des Mehrverkehrs aus dem geplanten Einkaufszentrum notwendig. Die Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Center hat sich vertraglich verpflichtet die Kosten zu übernehmen.

Gemeinden haben Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die sachgerechte Ermittlung eines Planungsbedarfs und die Aufstellung eines Bauleitplans wird bei Stadt Bergisch Gladbach von ausgebildeten Stadtplanern durchgeführt. Auf die Aufstellung von Bebauungsplänen besteht kein Anspruch, d.h. die Stadt muss sich nicht für ihre Entscheidungen rechtfertigen, gleichwohl hat sie die Entscheidung zur Teilung des Plangebiets des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- erläutert. Um den, durch den Leerstand des ehemaligen Loewen-Centers begonnenen, Abwärtstrend des Bensberger Zentrums zu stoppen, ist es erforderlich, die dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- zugrundeliegenden Planungsziele auch kurzfristig realisierbar zu machen. Wie bereits dargelegt, ist dies nur in direkter Zusammenarbeit mit den von der Planung betroffenen Eigentümern möglich. Mit der Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers ist zwischenzeitlich eine größtmögliche Übereinstimmung der Planungen erzielt worden. Da sich die Stadt von der Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums und der Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen eine Initialzündung für das Zentrum verspricht, hat sie ein großes Interesse daran, seine Realisierung durch ein zügiges Bebauungsplanverfahren zu fördern. Demgegenüber befinden die Eigentümerplanungen am Markt noch in der Entwicklung. Die Stadt bemüht sich auch hier, mit dem Ziel einer Realisierbarkeit, Planungen übereinander zu bringen. Dies führte zur Teilung des Plangebietes. Allen Bemühungen liegen jedoch die städtebaulichen Ziele des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- zugrunde, wie in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt. Auch die Basisdaten und Gutachten wurden für den kompletten Planbereich aufgearbeitet.

Da es sich beim BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- um einen Angebotsplan handelt, entstehen der Stadt erst Kosten bei der Umsetzung der Ziele. Soweit diese zum jeweiligen Planungsstand bereits bekannt waren, sind sie unter 9.2 der Begründung erläutert.

Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde, obwohl es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren) handelt, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung einschließlich Bürgerversammlung durchgeführt. Für ihren ersten Teil fand im Weiteren eine einmonatige 1. Offenlage statt und nach Änderungen des Bebauungsplans eine auf zwei Wochen verkürzte 2. Offenlage. Die Verkürzung der 2. Offenlage ist angemessen, da die Öffentlichkeit ausreichend Zeit hatte, sich über die Änderungen des Bebauungsplans zu informieren und sich zu diesen zu äußern, und dies hat sie nachweislich auch getan. Soweit der Einwender die Unrechtmäßigkeit der Verkürzung herausstellt und hierfür wesentliche Änderungen gegenüber der 1. Offenlage geltend macht, zitiert er ausschließlich Änderungen des Bauvorhabens Marktgalerie, maßgeblich sind jedoch die Änderungen des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-. Bei diesen handelt es sich unter Berücksichtigung der

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

B 2 mit Schreiben vom 03.05.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da

- auch die vierte Planvorlage mangel- und lückenhaft ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass

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

Stellungnahme des Bürgermeisters:

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

B 3 mit Schreiben vom 31.05.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da

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

Es wird angeregt,

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

Stellungnahme des Bürgermeisters:

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

zentrums Marktgalerie abgeleitet wird.

Entgegen der Annahme des Einwenders gibt es bereits konzeptionelle Ziele für das Bensberger Zentrum. So sind eine Erschließung der eigentlichen Geschäftsstraße, der Schloßstraße aus den rückwärtigen Bereichen und die räumliche Begrenzung des Marktes nach Westen wesentliche städtebauliche Ziele aus hier rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und aus der Rahmenplanung Bensberg. Daher wird in anderen Teilen der Schloßstraße das Prinzip der rückwärtigen Erschließung bereits erfolgreich praktiziert und es gibt keinen Anlass für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- hiervon abzuweichen. Daher setzt der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- die Haupterschließung für das im MK 1 geplante Einkaufszentrum von der Straße Markt und einen raumwirksamen Gebäudekörper westlich des Marktplatzes fest. Gegenüber der 1. Offenlage ist die dort festgesetzte Gebäudefront um ca. 6,50 m vom Markt abgerückt um das Rangieren für den Anlieferungsverkehr auf eigenem Grundstück zu ermöglichen und den Markt davon freizuhalten.

Die Zufahrten zu den Parketagen und der Anlieferung werden in der Tat durch eine vorgesezte Lärmschutzwand akustisch und optisch abgeschirmt. Diese Wand macht jedoch lediglich 1/3 der gesamten Gebäudefront des geplanten Einkaufszentrums aus und dient dem Schutz der Nutzungen am Markt. Da sich zwischen dem eigentlichen Markt und der Gebäudeflucht die Straße befindet, ist nicht erkennbar, warum diese Festsetzung die Nutzung des eigentlichen Platzes als Markt blockiert.

Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein Gesamtentwurf vorgestellt. Seine Teilung erfolgte aus terminlichen Gründen erst zur 1. öffentlichen Auslegung. Allen Abwägungsentscheidungen erfolgten jedoch auf der Grundlage des Gesamtplanes, sowie auch die Basisdaten und Gutachten für den kompletten Planbereich aufgearbeitet wurden.

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

Kurzfassung:

Aus dem Bürgerantrag vom 25.04.13

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da

- an der Südseite der Marktgalerie neben dem Sondereigentum Schloßstraße 63 eine ca. 12,0 m hohe Brandmauer entsteht.

Aus der Ergänzung vom 11.06.13 zum Bürgerantrag

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da

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

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

Es wird angeregt,

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

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Einwender konkretisiert mit seinem Bürgerantrag seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Er ist Miteigentümer im MK 2 und damit direkter Nachbar des im MK 1 geplanten Einkaufszentrums. Sein Sondereigentum im 1. OG steht zurzeit leer, ursprünglich beherbergte es eine gastronomische Nutzung.

Im BP Nr. 5258 –Marktgalerie Bensberg, Teil 1- ist die gemeinsame Grundstücksgrenze im 1. OG im östlichen Teil und damit im Bereich des Sondereigentums als Baulinie ausgewiesen, d.h. auf dieser muss gebaut werden und damit besteht wie bereits im alten Bebauungsplan zum Vorteil beider Eigentümer eine Anbauverpflichtung.

In der westlichen Hälfte, zur Schloßstraße hin weicht die überbaubare Fläche des MK 1 jedoch bis zu 5,50 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zurück und wird durch eine Baugrenze bestimmt, d.h. hinter dieser kann, wenn baurechtliche Gründe dies erforderlich machen, auch weiter zurückgeblieben werden. Hier stellt sich die Situation für den Einwender mit dem neuen Bebauungsplan also günstiger dar als mit dem vorhandenen Planungsrecht.

Soweit der Einwender von einer direkt neben seinem Eigentum geplanten 12,00 m hohen Wand spricht, kann nur der westliche Teil der gemeinsamen Grenze gemeint sein. Hier besteht jedoch bereits heute nicht nur durch das ehemalige Loewen-Center eine Grenzbebauung von ca. 5,00 m Höhe, sondern es besteht zusätzlich ein Baurecht für ein weiteres Geschoss aus dem alten Bebauungsplan. Dies bedeutet, dass rechtlich bereits heute an der Nachbargrenze Baurechte für eine Wandhöhe von 9 – 10 m bestehen und zwar direkt auf der Grundstücksgrenze. Bei Ausnutzung der im BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- hier maximal zulässigen Höhe wird zukünftig eine Gebäudehöhe von 10,20 m möglich sein. Da diese sich, wie bereits dargestellt, von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt befindet und 0,20 m Höhenunterschied von unten kaum wahrnehmbar sein dürften verbessert sich auch hier die Situation. Lediglich auf einer Breite von 6,00 m kann eine Gebäudehöhe von max. 15,50 m erwartet werden. Hier sieht der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- eine barrierefreie Aufzugverbindung zum Markt vor. Bei einer damit stark gegliederten Fassade kann nicht wirklich von einer Brandmauer gesprochen werden.

Für die Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung gibt es keine normativen Vorgaben. Vielmehr beurteilt sich die Frage nach ihrer Zumutbarkeit nach dem jeweiligen Einzelfall und damit nach den örtlichen Gegebenheiten. Nach dem Maßstab der praktischen Vernunft werden durch die Festsetzungen des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- seine Lichtverhältnisse nicht eingeschränkt, da sich die benachbarte Baufläche nördlich seines Teileigentums befindet. Von hier ist keine Verschattung zu erwarten. Einschränkungen der Licht- und Sichtverhältnisse sind jedoch bereits heute durch die baulichen Gegebenheiten auf dem eigenen Grundstück gegeben. So verschattet ein sehr großer Dachüberstand sein Geschäft deutlich und die vorgelagerte große Terrassenfläche mit einer Absicherung durch große Betonkübel verhindert die Sicht in die Fußgängerzone. Diese Verhältnisse hat der Einwender jedoch bereits beim Kauf seines Teileigentums vorgefunden.

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- sieht im Norden und im Süden je eine direkte Fußwegeverbindung zwischen der Schloßstraße und dem Straßenzug Engelbertstraße / Markt vor, die bereits über die Immobilie Schloßstraße 63 vorhandene und aus dem alten Bebauungsplan übernommene und die zwischen Schloßstraße und Markt neu geplante. Diese beiden Fußwegeverbindungen sind im 1. OG über ein Gehrecht innerhalb der ausgewiesenen Baufläche miteinander verbunden. Soweit der Bebauungsplan dieses Gehrecht nur begründet, wird es im Grundstückstauschvertrag zwischen der Stadt

und der Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers dinglich über eine von ihr geplante Passage gesichert. Dies gilt auch für eine vertikale barrierefreie Fußwegverbindung über einen Aufzug. Beide Gehrechte tangieren das Sondereigentum des Einwenders. Hiermit verbessert sich die Situation nicht nur gegenüber dem Bestand, sondern auch gegenüber der von der Eigentümerin ursprünglich geplanten Galerielösung. Im BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- werden gegenüber dem alten Bebauungsplan im MK 2, also für das Sondereigentum des Einwenders maßgebliche Wege-rechte auf der unteren vorhandenen Terrasse zurückgenommen. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass Teile der Terrasse zukünftig für eine Außengastronomie genutzt werden können.

B 5 per Mail am 12.06.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da

- der „Klotz“ (Marktgalerie) immer noch 5m höher ist, als vom LVR Amt für Denkmalpflege angeregt wurde.

Es wird angeregt,

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

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Soweit das Amt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme zur 1. Offenlage im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers eine Höhenbegrenzung auf 176,00 m ü. NHN zur Wahrung von Sichtkontakten auf Baudenkmäler angeregt hat, ist es pauschal von einer Begrenzung auf 4 Geschosse ausgegangen. In nachfolgenden Untersuchungen an Schnittdarstellungen wurde im direkten Gespräch mit der Denkmalpflege diese Anregung modifiziert. Der Bebauungsplan gibt das Ergebnis der Abwägung wieder, eine max. Höhe des 4. Geschosses im MK1 an der nordwestlichen Ecke von 175,50 m ü. NHN, ein von dort deutlich zurück gestaffeltes 5. Geschoss mit einer Höhenbegrenzung auf 180,00 m ü. NHN sowie die Begrenzung der Zulässigkeit von Dachaufbauten auf dafür vorgesehene Fläche mit einer Höhenbegrenzung auf 181,00 m ü. NHN. In der 2. Offenlage hat die Denkmalpflege demzufolge keine weiteren Bedenken geäußert.

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- sieht als Planungsziel keine Tiefgarage unter dem Markt vor. Für eine solche gibt es auch keinen öffentlichen Bedarf. Der Einwender regt vielmehr an, den Stellplatzbedarf für das MK1 (geplantes Einkaufszentrum) außerhalb von diesem und konkret unter dem Markt vorzusehen. Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- sieht demgegenüber die Unterbringung der Stellplätze unter Ausnutzung der Topographie auf eigenem Grundstück in der 2. und 3. Etage vor. Bei Anfahrt von der höheren Topographieebene, dem Markt, werden damit keine Auf- oder Abfahrtsrampen im öffentlichen Raum erforderlich. Eine Tiefgarage unter dem Markt macht unabhängig von ihrer Lage immer eine Abfahrtsrampe erforderlich, die städtebaulich hier nicht gewollt ist. Weiterhin sprechen die Eigentumsverhältnisse gegen eine Trennung von Nutzung und zugehörigen Stellplätzen, da die Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums vom Zukauf weiterer Flächen abhängig wäre. Unabhängig hiervon

lassen die im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Hinweise auf hier vorhandene schwierige geologische Verhältnisse und vermutete Bodendenkmäler eine Tiefgarage unter dem Markt eher unrealistisch oder zumindest nicht finanzierbar erscheinen.

B 6 per Mail am 12.06.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da

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

Es wird angeregt,

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

Stellungnahme des Bürgermeisters:

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

Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 bis 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer normalen, dem zentralen Bereich (Geschäftszentrum) angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone, als auch eine befahrbare Straße denkbar. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m. Der Verlust an öffentlichem Raum in der Breite wird durch

eine Vergrößerung der Naturbühne kompensiert. Der hier entstehende Platz wird mit einer Größe von ca. 900m² Raum für zahlreiche Aktivitäten bieten.

Die Topographie von Bensberg führt bei der Planung von größeren Platzflächen regelmäßig zu unterschiedlichen Höhenebenen. So ist bereits heute die so genannte Naturbühne deutlich höher als die tangierende Schloßstraße und dieser Höhenunterschied wird bei Veranstaltungen gerne als Bühne genutzt. Die im Bebauungsplan vorgegebenen maximalen Höhen für die geplante Platzfläche greifen die Höhenlage der Naturbühne weites gehend auf und beinhalten bis zur geplanten Treppe zum Markt einen Anstieg von ca. 2 %.

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- regelt als Angebotsplan nicht, ob vorhandene Gebäude abgerissen oder erhalten bleiben, sondern gibt durch die Festsetzung von Bauflächen und Bauhöhen und die Art der Nutzung die Ausnutzung von Grundstücken vor. Mit seinem Wunsch zur Erhaltung der Bausubstanz des ehemaligen Loewen-Centers stellt der Einwender auf die Planung der Eigentümerin ab, dieses abzureißen und durch ein neues Einkaufszentrum zu ersetzen. Es sind weder Gründe des Denkmalschutzes noch sonstige Gründe bekannt, die es rechtfertigen, die Eigentümerin diesbezüglich in ihren Rechten einzuschränken.

Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein Gesamtkonzept vorgestellt. Die Teilung des Plangebietes erfolgte aus terminlichen Gründen erst zur 1. öffentlichen Auslegung. Um den durch den Leerstand des ehemaligen Loewen-Centers begonnenen „Abwärtstrend“ (trading down effect) des Bensberger Zentrums zu stoppen, ist es erforderlich, die dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- zugrunde liegenden Planungsziele auch kurzfristig realisierbar zu machen. Dies ist nur in direkter Zusammenarbeit mit den von der Planung betroffenen Eigentümern möglich. Mit der Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers ist zwischenzeitlich eine größtmögliche Übereinstimmung der Planungen erzielt worden. Da sich die Stadt von der Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums und der Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen eine Initialzündung auch für das weitere Stadtteilzentrum verspricht, hat sie ein großes Interesse daran, seine Realisierung durch ein zügiges Bebauungsplanverfahren zu fördern.

Demgegenüber befinden sich die Eigentümerplanungen am Markt noch in der Entwicklung. Die Stadt bemüht sich auch hier, mit dem Ziel einer Realisierbarkeit, Planungen übereinander zu bringen. Dies führte zur Teilung des Plangebietes. Allen Bemühungen liegen jedoch die städtebaulichen Ziele des Gesamtkonzeptes für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- zugrunde, so wie in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt. Auch die Basisdaten und Gutachten wurden für das gesamte Plangebiet aufgearbeitet bzw. erstellt.

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- sieht als Planungsziel keine Tiefgarage unter dem Markt vor. Für eine solche gibt es auch keinen öffentlichen Bedarf. Der Einwender regt vielmehr an, den Stellplatzbedarf für das MK1 (geplantes Einkaufszentrum) außerhalb von diesem und konkret unter dem Markt vorzusehen. Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- sieht demgegenüber die Unterbringung der Stellplätze unter Ausnutzung der Topographie auf eigenem Grundstück in der 2. und 3. Etage vor. Bei Anfahrt von der höheren Topographieebene, dem Markt, werden damit keine Auf- oder Abfahrtsrampen im öffentlichen Raum erforderlich. Eine Tiefgarage unter dem Markt macht unabhängig von ihrer Lage immer eine Abfahrtsrampe erforderlich, die städtebaulich hier nicht gewollt ist. Weiterhin sprechen die Eigentumsverhältnisse gegen eine Trennung von Nutzung und zugehörigen Stellplätzen, da die Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums vom Zukauf weiterer Flächen abhängig wäre. Unabhängig hiervon lassen die im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Hinweise auf hier vorhandene schwierige geologische Verhältnisse und vermutete Bodendenkmäler eine Tiefgarage

unter dem Markt eher unrealistisch oder zumindest nicht finanzierbar erscheinen. Das Bauvolumen im MK1 ist einer Nutzung als Einkaufszentrum geschuldet. In der Abwägung wurde unter Berücksichtigung von Sichtbeziehungen dem Belang „Erhalt eines funktionsfähigen Einkaufszentrums“ Vorrang gegenüber dem Belang „Anpassung an die Topographie“ gegeben. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass sich das Bebauungsplangebiet im Zentrum von Bensberg und damit in einem städtisch geprägten Raum befindet. Eine bauliche Verdichtung ist daher städtebaulich vertretbar. Beim BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- handelt es sich um einen Angebotsplan. Die Entscheidung über die Bereitstellung von öffentlichen Flächen für die Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums ist Gegenstand von Grundstücksverhandlungen. Die Verbindung zwischen Schloßstraße und Markt (geplante Treppe) ist mit einer - an ihrer engsten Stelle - Breite von 4,50 m den örtlichen Verhältnissen von Bensberg angemessen.

B 7 per Mail am 17.06.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da

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

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Eine Verletzung der Informationsrechte des Einwenders als "Teil der Öffentlichkeit" ist im Bebauungsplanverfahren nicht erkennbar. Eine angebliche Verletzung der Einladungsfristen, geregelt im § 2 Absatz 1 Geschäftsordnung der Stadt Bergisch Gladbach (GeschO), kann nur von Mitgliedern des Planungsausschuss geltend gemacht werden. Die Öffentlichkeit ist lediglich über Zeit und Ort der Ausschusssitzungen sowie über die Tagesordnung vorher in geeigneter Weise zu unterrichten. Auch besteht kein genereller Anspruch von Bürgern auf den Erhalt von oder die Einsicht in Sitzungsunterlagen. Die Stadt Bergisch Gladbach stellt ihren Bürgern jedoch die Sitzungsunterlagen als Serviceleistung zur Verfügung.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- ist die Planung der Eigentümerin, das seit Jahren im Zentrum von Bensberg brach liegende Kaufhaus Loewen-Center abzureißen und durch den Neubau eines Einkaufszen-

trums, der so genannten „Marktgalerie“, zu ersetzen. Die Revitalisierung der Handelsflächen des ehemaligen Loewen-Centers wird als Chance für eine Neuprofilierung und Neugestaltung des Bensberger Zentrums gesehen. Das hierzu festgelegte Plangebiet geht sowohl räumlich als auch inhaltlich deutlich über das Anstoßvorhaben „Marktgalerie hinaus“. Als Planungsinstrument wurde daher ein Bebauungsplan als Angebotsplans gewählt. Mit dieser Entscheidung wird der größeren Flexibilität des Angebotsplans gegenüber der eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Vorzug gegeben. Gleichwohl hat der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- im Teilbereich des ehemaligen Loewen-Centers einen Vorhabenbezug, da es sich bei dem von der Eigentümerin vorgestellten Bauvorhaben „Marktgalerie“ um die hier wahrscheinlichste Nutzung handelt. Es ist realitätsfremd davon auszugehen, dass die Umsetzung von städtebaulichen Planungen ohne Einverständnis der betroffenen Eigentümer möglich ist. Vielmehr gilt es im Rahmen der Planungshoheit der Gemeinde die privaten Planungswünsche so zu steuern, dass diese mit den städtebaulichen Zielen vereinbar sind, da auch die Inhalte eines Angebotsplans rechtlich umsetzbar sein müssen.

An dieser Vorgehensweise wurde im gesamten Verfahrensablauf auch kein Zweifel gelassen. So ist z.B. das Bauvorhaben „Marktgalerie“ immer unabhängig von den eigentlichen Verfahrensschritten des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- in eigenen Tagesordnungspunkten als Mitteilung dem Planungsausschuss vorgestellt worden. Damit wurde - parallel zum Bebauungsplanverfahren - die Entwicklung des Bauvorhabens „Marktgalerie“ öffentlich dokumentiert.

Wenn sich die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren in erster Linie auf das Bauvorhaben konzentrieren, so ist dies der Tatsache geschuldet, dass es für Fachfremde in der Regel schwer ist, sich eine fiktive Angebotsplanung vorzustellen. Nachdem die Hauptanlieferung des geplanten Einkaufszentrums von besonderem Interesse für die Bürger war, wurde genau aus diesem Grund die verbale Abwägung zu diesem Thema mit einem Plan des Vorhabenträgers veranschaulicht.

Soweit der Einwander behauptet, der Stellungnahme seien verwirrender Weise Pläne des Investors beigelegt worden, vermischt er offensichtlich unterschiedliche Tagesordnungspunkte des Ausschusses oder verwechselt private Präsentationen des Vorhabenträgers mit den, den Bebauungsplan betreffenden Verfahrensschritten. Die Verwaltung sowie die politischen Gremien haben zu jedem Zeitpunkt klar zwischen den beiden Planungsebenen unterschieden und folgerichtig in den Sitzungen des Planungsausschusses den Bebauungsplanentwurf beraten, die geänderte Investorenplanung jedoch lediglich zur Kenntnis genommen und eben nicht - da nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen - in allen Details diskutiert.

Das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- liegt im Zentrum von Bensberg. Es umfasst das leer stehende Handelshaus „Loewen-Center“, die zwischen Schloßstraße und der Kadettenstraße vorhandenen Treppenanlagen, das Goethehaus, den Parkplatz an der Kadettenstraße und den Markt mit seiner umgebenden Bebauung. Das Plangebiet beinhaltet den Teilbereich des Bensberger Zentrums, der im Zusammenwirken mit der Planung eines Einkaufszentrums umgestaltet und einer neuen städtebaulichen Ordnung zugeführt werden soll. Der Planbereich ist so gewählt, dass alle durch die Planung entstehenden Konflikte gelöst werden können.

Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein Gesamtkonzept vorgestellt. Die Teilung des Plangebietes erfolgte aus terminlichen Gründen erst zur 1. öffentlichen Auslegung. Um den durch den Leerstand des ehemaligen Loewen-Centers begonnenen „Abwärtstrend“ (trading down effect) des Bensberger Zentrums zu stoppen, ist es erforderlich, die dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- zugrunde liegenden Planungsziele auch kurzfristig realisierbar zu machen. Dies ist nur in direkter Zusammenarbeit mit den von der Planung betroffe-

nen Eigentümern möglich. Mit der Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers ist zwischenzeitlich eine größtmögliche Übereinstimmung der Planungen erzielt worden. Da sich die Stadt von der Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums und der Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Flächen eine Initialzündung auch für das weitere Stadtteilzentrum verspricht, hat sie ein großes Interesse daran, seine Realisierung durch ein zügiges Bebauungsplanverfahren zu fördern.

Demgegenüber befinden sich die Eigentümerplanungen am Markt noch in der Entwicklung. Die Stadt bemüht sich auch hier, mit dem Ziel einer Realisierbarkeit, Planungen übereinander zu bringen. Dies führte zur Teilung des Plangebietes. Allen Bemühungen liegen jedoch die städtebaulichen Ziele des Gesamtkonzeptes für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- zugrunde, so wie in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgestellt. Auch die Basisdaten und Gutachten wurden für das gesamte Plangebiet aufgearbeitet bzw. erstellt.

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- sieht als Planungsziel keine Tiefgarage unter dem Markt vor. Für eine solche gibt es auch keinen öffentlichen Bedarf. Der Einwander regt vielmehr an, den Stellplatzbedarf für das MK1 (geplantes Einkaufszentrum) außerhalb von diesem und konkret unter dem Markt vorzusehen. Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- sieht demgegenüber die Unterbringung der Stellplätze unter Ausnutzung der Topographie auf eigenem Grundstück in der 2. und 3. Etage vor. Bei Anfahrt von der höheren Topographieebene, dem Markt, werden damit keine Auf- oder Abfahrtsrampen im öffentlichen Raum erforderlich. Eine Tiefgarage unter dem Markt macht unabhängig von ihrer Lage immer eine Abfahrtsrampe erforderlich, die städtebaulich hier nicht gewollt ist. Weiterhin sprechen die Eigentumsverhältnisse gegen eine Trennung von Nutzung und zugehörigen Stellplätzen, da die Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums vom Zukauf weiterer Flächen abhängig wäre. Unabhängig hiervon lassen die im Bebauungsplanverfahren eingegangenen Hinweise auf hier vorhandene schwierige geologische Verhältnisse und vermutete Bodendenkmäler eine Tiefgarage unter dem Markt eher unrealistisch oder zumindest nicht finanzierbar erscheinen.

Das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- liegt zum Teil im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5253 aus dem Jahr 1978 und Nr. 51/1 aus dem Jahr 1974. Mit der jeweiligen Rechtskraft der beiden Teilbereiche des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- treten die alten Pläne durch Überlagerung außer Kraft. Dies bedeutet, dass alle außerhalb des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- verbleibenden Alt-Bebauungspläne weiterhin in Kraft bleiben. Unabhängig hiervon besteht im Zentrum von Bensberg jedoch auch außerhalb von Bebauungsplänen städtebaulich kein rechtsfreier Raum. In solchen Fällen regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- wurde auf dem Katasterplan erstellt. Anhand der Darstellung der Parzellen sind die Auswirkungen der Planung für die jeweiligen Eigentümer erkennbar. Planungsrecht ergeht jedoch unabhängig Rechter Dritter, d.h. auch unabhängig von Eigentumsverhältnissen. Der Bebauungsplan bildet die gesetzliche Grundlage für ggfls. erforderliche Bodenordnungsmaßnahmen, wie z.B. ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff Baugesetzbuch, die zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans erforderlich werden können.

In der Begründung zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- sind die Planungsziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes dargelegt und das Planverfahren zum jeweiligen Planungsstand beschrieben. Zum Stand der 2. Offenlage wurde unter 9.1 dargelegt, dass die Umsetzung der Planungsziele durch Grundstückstausch erfolgen soll.

Die Ermittlung detaillierter Kosten ist regelmäßig Gegenstand der Ausbauplanung. Die Begründung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- wurde zum Stand der Satzung auch hierzu ergänzt.

B 8 über den Nachtbriefkasten am 17.06.13

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen den Bebauungsplan, da

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

Es wird angeregt,

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

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der Einwender gibt in seiner Stellungnahme zahlreiche Anregungen für die Ausbauplanung des geplanten Platzes. Ihre Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplan (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- werden nachfolgend abgewogen.

Soweit das Amt für Denkmalpflege in seiner Stellungnahme zur 1. Offenlage im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers eine Höhenbegrenzung auf 176,00 m ü. NHN zur Wahrung von Sichtkontakten auf Baudenkmäler angeregt hat, ist es pauschal von einer Begrenzung auf 4 Geschosse ausgegangen. In nachfolgenden Untersuchungen an Schnittdarstellungen wurde im direkten Gespräch mit der Denkmalpflege diese Anregung modifiziert. Der Bebauungsplan gibt das Ergebnis der Abwägung wieder, eine max. Höhe des 4. Geschosses im MK1 an der nordwestlichen Ecke von 175,50 m ü. NHN, ein von dort deutlich zurück gestaffeltes 5. Geschoss mit einer Höhenbegrenzung auf 180,00 m ü. NHN sowie die Begrenzung der Zulässigkeit von Dachaufbauten auf dafür vorgesehene Fläche mit einer Höhenbegrenzung auf 181,00 m ü. NHN. In der 2. Offenlage hat die Denkmalpflege demzufolge keine weiteren Bedenken geäußert.

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- sieht als Planungsziel keine Tiefgarage unter dem Markt vor. Für eine solche gibt es auch keinen öffentlichen Bedarf. Soweit die Bürger eine solche vorschlagen, geschieht dies als Alternative für die Garagengeschosse im MK1 (geplantes Einkaufszentrum). Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- sieht demgegenüber die Unterbringung der Stellplätze unter Ausnutzung der Topographie auf eigenem Grundstück in der 2. und 3. Etage vor. Bei Anfahrt von der höheren Topographieebene, dem Markt, werden damit keine Auf- oder Abfahrtsrampen im

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

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

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- lässt eine Zugangsbreite zum geplanten Platz bis zu 24,00 m zu. Ziel der Ausbauplanung ist es, die sogenannte Naturbühne in ihrer Lage zu erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen. Für diesen Fall wird die Zugangsbreite jedoch durch deren Lage bestimmt.

Mit dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- wird das Ziel einer großzügigen direkten Fußwegführung mit Sichtbeziehung zwischen den unterschiedlichen topographischen Ebenen Schloßstraße und Markt aus der Rahmenplanung Bensberg umgesetzt. Die Fläche für die geplante Treppe ist an ihrer engsten Stelle am Markt ca. 4,00 m breit und weitet sich zum geplanten Platz an der Schloßstraße hin auf ca. 6,50 m auf. Ihre Dimension ist dem Zentrum von Bensberg angemessen.

B 9 per Mail am 22.06.13

Kurzfassung:

Es wird angeregt,

- die Steigung zum neu geplanten Platz so auszuführen, dass der Betrieb einer Außengastronomie für die vorhandene Eisdielen möglich ist. Die Außengastronomie ist für das Unternehmen überlebenswichtig.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

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

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

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

Kurzfassung:

Bedenken gegen die Planung, da

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

Aus den vorhergegangenen Schreiben

Es wird darauf hingewiesen, dass

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

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die zur frühzeitigen TÖB Beteiligung und zur 1. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Planungsausschusses am 23.05.13 abgewogen und werden Gegenstand der Ratssitzung am 15.12.13 sein. Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind die öffentlichen und privaten Belange gegen und untereinander abzuwägen. Dies ist im Planungsausschuss und wird im Rat der Stadt geschehen.

Das LVR, Amt für Bodendenkmalpflege stützt seine Bedenken gegen den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- ausschließlich auf seine Lage zwischen der Alten Burg und dem neuen Schloss und leitet hieraus die Erforderlichkeit einer qualifizierten Prospektion mittels Sondagen ab. Der Hinweis basiert auf Vermutungen und ist nicht ausreichend konkret, um eine Prospektion zu rechtfertigen. Insbesondere, da gerade im Planbereich in den 70er Jahren so große Eingriffe in den Boden stattfanden, dass evtl. vorhandene Bodendenkmäler entweder hätten gefunden werden müssen oder zerstört wurden. Da im Planbereich keine neuen Baurechte in der Fläche entstehen, sondern lediglich Gebäude und Plätze aus den 70er Jahren durch neue ersetzt werden, werden dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem vorstehend beschriebenen Sachverhalt folgend Sondagen als unangemessen angesehen. Sie wären auch ohne Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz kaum möglich. Dies wurde der Bodendenkmalpflege - unabhängig von der eigentlichen Abwägung - sowohl telefonisch, wie auch mit Mail vom

16.01.13 mitgeteilt. Vorgeschlagene Ortstermine zur Klärung des Sachverhaltes wurden vom LVR, Amt für Bodendenkmalpflege nicht angenommen.

Im Weiteren gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird auf die archäologische Situation und konkret darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Prospektionen notwendig werden.

Da der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht Gegenstand des Planverfahrens. Unabhängig von einer solchen UVP werden die Umweltbelange jedoch in der Begründung zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- abgehandelt.

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

Kurzfassung:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan

Untere Landschaftsbehörde

Keine weiteren Anregungen

Artenschutz

Es haben sich keine für den Artenschutz geänderten Wirkfaktoren ergeben.

Untere Umweltschutzbehörde

Keine Bedenken, Anregungen und Hinweise

Kreisstraßen und Verkehr

Es wird darauf hingewiesen, dass

- in den Erläuterungen zum aktuell vorgelegten BP eine geplante Tiefgarage (TG) am Markt und die am Markt geplante kleinteilige Bebauung nicht mehr erwähnt wird.
- die Länge der, in der Begründung unter 7.2.2 beschrieben, Fahrbahnaufweitung der Straße Markt von 6m zu kurz ist und dort haltende Fahrzeuge die Zufahrt zur TG Markt versperren.
- die konkrete Zufahrtssituation für die Anlieferung der Marktgalerie im BP nicht nachvollziehbar ist.
- die geplante Lärmschutzmauer nicht die Sichtbeziehung der aus der Marktgalerie kommenden Verkehrsteilnehmer einschränken darf.
- eine zweiphasige Lichtsignalanlage am Verkehrsknoten Markt/ Kadettenstraße begrüßt wird.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wurde in der frühzeitigen TÖB-Beteiligung mit Schreiben 21.09.12 ein Gesamtentwurf vorgestellt. Dieser umfasst das ehemalige Loewen-Center, die vorhanden Treppenanlagen zwischen Schloßstraße und der Kadettenstraße das Goethehaus, den Parkplatz an der Kadettenstraße und den Markt mit seiner umgebenden Bebauung. Aus terminlichen Gründen (Realisierbarkeit) wurde das

Plangebiet zur 1. öffentlichen Auslegung in zwei Bereiche geteilt. Für seinen ersten Teilbereich wird zurzeit die Aufstellung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- fortgeführt. Die Gründe hierfür und ein Übersichtsplan sind der Begründung zur 2. Offenlage zu entnehmen.

Die Tiefgarage zwischen Kadettenstraße und Markt ist Gegenstand des zweiten Teils des Bebauungsplans. Alle Basisdaten und Gutachten wurden für das gesamte Plangebiet aufgearbeitet bzw. erstellt.

Im Weiteren stellt die Stellungnahme von Kreisstraßen und Verkehr auf Ausbaudetails ab, die nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes als Angebotsplan - hier BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1 - sind. Soweit sich hieraus jedoch Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben können, wird nachfolgend abgewogen.

Die Inhalte der Begründung zum Bebauungsplan haben keine Rechtsrelevanz, sie begründet lediglich die im Plan getroffenen Festsetzungen und erläutern den Ablauf des Planverfahrens. Unter Ziffer 7.2.2 gibt die Begründung die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung vom 13.11.12 des Planungsbüros VIA eG wieder. Konkret geht es im zitierten Absatz um Vorschläge für eine Ausbauplanung, die selbst nicht Gegenstand des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- ist. Im Verfahren zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 2- wird geprüft, ob entsprechend der Anregungen des Kreises die Ausweisung von weiteren Verkehrsflächen erforderlich wird.

Als Angebotsplan setzt der Bebauungsplan Lage und Höhe der Lärmschutzwand in ihrer maximalen Ausdehnung fest. Einzelheiten zur Anlieferung des geplanten Einkaufszentrums sind Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

Im Bebauungsplanverfahren wurde von den Fachleuten in der Stadtverwaltung geprüft, ob ein Wendevorgang auf eigenem Grundstück grundsätzlich möglich ist. Hierzu wurde dem Planungsausschuss für seine Entscheidung die Anlieferungsvariante V 7 am 23.05.13 vorgestellt. Einzelheiten zur Einschränkung der Verkehrssicherheit sind Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens.

Die Stadt hat sich in Bezug auf den erforderlichen Ausbau des Verkehrsknoten Markt/Kadettenstraße für eine zweiphasige Lichtsignalanlage entschieden. Einzelheiten hierzu werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger der Marktgalerie geregelt.

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

Kurzfassung:

Die Änderungen werden grundsätzlich begrüßt.

Es wird darauf hingewiesen, dass

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

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- stellt ein öffentliches Wegerecht, das bereits heute an anderer Stelle auf dem Grundstück existiert - durch eine geplante Passage - wieder her. Hiermit wird eine barrierefreie Fußwegeverbindung zwischen dem eigentlichen Handelszentrum an der Schloßstraße und höhergelegenen Wohngebieten, dem Rathaus und Parkplätzen gewährleistet. Da diese Verbindung bisher ausreichend Frequenz aufweist, ist nicht erkennbar, warum dies zukünftig nicht auch der Fall sein soll.

Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans sind ausschließlich bodenrelevante und städtebaulich begründete Planungsziele. Konkret sind im § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) abschließend seine Regelungsinhalte aufgeführt. Das Management eines Einkaufszentrums ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes bzw. seiner Festsetzungsinhalte.

Ohne Zweifel verändert sich im Bereich der Marktgalerie der Straßenraum der Schloßstraße deutlich. Mit einer zukünftigen Breite von an ihrer engsten Stelle 15 m und begleitender 3 bis 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer normalen, dem zentralen Bereich (Geschäftszentrum) angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone, als auch eine befahrbare Straße denkbar. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m.

Der Wendehammer an der Schloßstraße wird durch die Planungsziele des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- nicht berührt.

Zu II

Städtebaulicher Vertrag / Weitere Verträge zur Sicherung der Bebauungspläne

Die Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers hat im Laufe des Verfahrens ihre Planung zur Marktgalerie im MK 1 konkretisiert und durch Grundstücksverhandlungen und das Einreichen eines Bauantrags die kurzfristige Umsetzung ihrer Planungsabsichten glaubhaft dargelegt. Zur Förderung und Sicherung der mit dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- verfolgten Ziele werden daher zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und der Vorhabenträgerin der geplanten Marktgalerie ein Grundstücksvertrag, ein Städtebaulicher Vertrag und ein Ausbauvertrag abgeschlossen.

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

Zur Minimierung der Auswirkungen des im MK 1 von der Eigentümerin geplanten Einkaufszentrums wird im **Teil B** die Sortimentsgruppe Spielwaren auf maximal 350 m² begrenzt. Das Erfordernis hierzu ergibt sich aus der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse der Firma Stadt + Handel vom 26.10.12. Bei einer Überschreitung dieser Grenze ist im Genehmigungsverfahren die Verträglichkeit nachzuweisen.

Da die im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechte durch die geplante Passage und über die Aufzüge nicht das tatsächliche Recht begründen, enthält der Teil B die Verpflichtung zu einer entsprechenden Grunddienstbarkeit. Deren Eintragung wiederum erfolgt im Zusammenhang mit dem Grundstückstauschvertrag. Um einer Satzung zur Gestaltung von Werbeanlagen für das gesamte Zentrum von Bensberg nicht vorwegzugreifen, wurde auf entsprechende Festsetzungen im BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- ganz verzichtet. Da jedoch davon ausgegangen wird, dass die Werbung des geplanten Einkaufszentrums Vorbildwirkung für das weitere Zentrum haben wird, werden im Teil B des Städtebaulichen Vertrags Grundregeln vorgegeben. Die Vorhabenträgerin der geplanten Marktgalerie verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag im Baugenehmigungsverfahren ein Werbekonzept vorzulegen. Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in der Umgebung von raumwirksamen Baudenkmalern dürfen Werbeanlagen keine Fernwirkung haben und sind auf dem Dach nicht zugelassen. Zusätzlich dem Schutz des Wohnens im Zentrum dienen die Regeln, dass Werbeanlagen nicht in Leuchtfarben, mit wechselnden und sich bewegenden Farben oder mit wechselndem Licht und mit akustischen Bestandteilen ausgestattet sein dürfen.

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

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

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

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

Zu III

Ergänzende Untersuchungen zum Lärm

Die schalltechnische Untersuchung der Firma Accon zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- vom 02.11.12 zeigt, dass an der Kadettenstraße an der straßenzugewandten Fassade des

Gebäudes Kadettenstraße 3 bis 5 verursacht durch Verkehrslärm eine Lärmvorbelastung mit Lärmpegeln von bis zu 70 dB(A) am Tage und 62 dB(A) in der Nacht vorliegt.

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

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

Für das hiervon betroffene Gebäude an der Kadettenstraße wurden daher die vorhandenen Schallschutzmaßnahmen gutachterlich geprüft. Hierzu wurden die Bauakten herangezogen und zwei Wohnungen exemplarisch begangen. In beiden Wohnungen wurden Fenster der Schallschutzklasse 4 vorgefunden.

Obwohl kein Neubau einer Straße vorliegt, wurde weiterhin das erforderliche Schalldämmmaß der Fenster zum Schutz gegen die prognostizierten Verkehrslärmimmissionen analog der 24. BImSchV geprüft und bewertet. Die Prüfungsergebnisse zeigen, dass das vorgefundene Schalldämmmaß der Fenster in allen Räumen den gemäß 24. BImSchV erforderlichen Schallschutz sicherstellt.

Da im vorliegenden Fall die Überschreitungen nachts vorliegen, sollte eine Lüftung auch beim zum Lärmschutz geschlossenen Fenster gewährleistet sein. Daher bietet sich eine Nachrüstung mit Schalldämmlüftern an. Für den Fall, dass ein berechtigter Nachrüstungsanspruch aus dem Bebauungsplanverfahren besteht, wurden für 17 Fenster insgesamt Kosten in Höhe von 17.000,00 € ermittelt. Als weitere Maßnahmen zum Lärmschutz ist eine Nachtabschaltung der geplanten Lichtsignalanlage denkbar. Durch nachgewiesene berechnete Lärmsanierungsmaßnahmen entstehende Kosten werden in einem städtebaulichen Vertrag an den Hauptverursacher, den Vorhabenträger des geplanten Einkaufszentrums, weiter gegeben. **Die Untersuchung wurde den Fraktionen in Kopie übersandt.**

Änderungen des Bebauungsplans nach der 2. Offenlage

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

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

- unter 1.1.1 "Nachrichtliche" gestrichen.

- unter 2.1 "Überschreitung von Baulinien" eingefügt.
- unter 4 "LKW-"(Anlieferung) ergänzt sowie
- ein Hinweis auf den städtebaulichen Vertrag ergänzt.

Die Änderungen sind in den textlichen Festsetzungen rot gekennzeichnet.

Im **Bebauungsplan** (Planzeichnung) wurden:

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

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

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