



**Stadt Bergisch Gladbach**

**Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 5258**  
**– Marktgalerie Bensberg, Teil 1 –**  
zur Satzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## Inhaltsangabe

<b>Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>3</b>	
1	Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes.....3	
2	Planungsanlass .....	3
3	Planverfahren .....	4
3.1	Verfahrensablauf .....	4
3.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	7
4	Übergeordnete Planungen / Bindungen aus anderen Gesetzen / Planungsrelevante Vorgaben .....	8
4.1	Landesentwicklungsplan.....	8
4.2	Regionalplan.....	8
4.3	Flächennutzungsplan (FNP) .....	9
4.4	Bestehendes Planungsrecht.....	9
4.5	Rahmenplanung Bensberg .....	10
4.6	Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept.....	11
4.7	Landschaftsschutz, Wasserschutz.....	11
4.8	Boden, Relief, Altlasten .....	12
4.9	Denkmalschutz .....	12
4.10	Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in NRW.....	14
5	Städtebauliche Situation / Bestand .....	14
5.1	Städtebauliche Entwicklung, Siedlungsstruktur .....	14
5.2	Verkehrerschließung.....	15
6	Allgemeine Planungsziele / Beschreibung der Planinhalte BP Nr. 5258 - Marktgalerie Bensberg, Teil 1- .....	16
6.1	Im Bereich des geplanten Einkaufszentrums.....	16
6.2	Weiteres Plangebiet.....	18
7	Begründung der Inhalte BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- .....	19
7.1	Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB.....	19
7.2	Gutachten zum Bebauungsplan / Umweltbelange .....	24
7.3	Hinweise .....	38
8	Ver- und Entsorgung.....	38
9	Planverwirklichung / Kosten .....	39
9.1	Bodenordnende Maßnahmen .....	39
9.2	Kosten / Städtebaulicher Vertrag / Grundstücksvertrag.....	39

# Städtebauliche Begründung

## 1 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans (BP) Nr. 5258 -**Marktgalerie Bensberg**- liegt im Zentrum des Bergisch Gladbacher Stadtbezirkes Bensberg zwischen dem Schloss Bensberg und dem Rathausgebäude von Gottfried Böhm. Es umfasst das brachgefallene 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.

Sein erster Teil, der **BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-** wird im Norden von der Kadettenstraße, im Osten von der Straße Markt, im Süden vom Wohnriegel Engelbertstraße und im Westen von der Schloßstraße begrenzt.

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 ca. **10.300 m<sup>2</sup>** auf den **Teilbereich 1**.

## 2 Planungsanlass

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 Neubau eines Einkaufszentrums zu ersetzen. Das ehemalige Kaufhaus mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.000 m<sup>2</sup> steht seit 2009 leer und in seinem Umfeld nehmen die Leerstände auch in anderen Immobilien zu. Um diesen Missstand zu beheben und einer Abwärtsspirale des Bensberger Zentrums entgegenzuwirken, hatte sich die Stadt seither bemüht, eine Nachnutzung zu initiieren. Nachdem keine Investoren für die Sanierung der Handelsimmobilie gewonnen werden konnten, fasste die Eigentümerin den Entschluss an gleicher Stelle ein Einkaufszentrum, mit dem Arbeitstitel „**Marktgalerie**“ zu errichten. Die Revitalisierung der Handelsflächen des ehemaligen Loewen-Centers wird als Chance für eine Neuprofilierung und Neugestaltung des Bensberger Zentrums gesehen. So sollen gleichzeitig mit ihr wesentliche Ziele der Rahmenplanung Bensberg, wie die Herstellung direkter Verbindungen der unterschiedlichen Topographieebenen (Markt–Schloßstraße, Kadettenstraße–Schloßstraße) und die bauliche Fassung des Marktes nach Westen umgesetzt werden. In deren Folge wiederum besteht städtebaulicher Planungsbedarf auch für den Markt bis hin zur Kadettenstraße.

Die Inhalte des seit 1974 verbindlichen Bebauungsplans Nr. 51/1 sind überholt und stehen dem aktuellen städtebaulichen Konzept für das Zentrum von Bensberg entgegen. Damit wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Der BP Nr. 5258 -**Marktgalerie Bensberg**- dient der Erhaltung der Vitalität und Attraktivität des Bensberger Zentrums. Er ist für seine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung notwendig.

## 3 Planverfahren

### 3.1 Verfahrensablauf

Nachdem die Eigentümerin der ehemaligen Handelsimmobilie Loewen-Center Mitte des Jahres 2011 der Stadt ihre Pläne für den Neubau eines Einkaufszentrums an gleicher Stelle vorgelegt hatte, entschloss sich diese, die Chance zu nutzen und zur Steuerung dieser Planung und Umsetzung neuer städtebaulichen Ziele für das Zentrum von Bensberg einen Bebauungsplan aufzustellen. Hierzu wurde ein Plangebiet festgelegt, das sowohl räumlich als auch inhaltlich deutlich über das Anstoßvorhaben hinausgeht und das Planungsinstrument des Bebauungsplans als Angebotsplans gewählt. Mit dieser Entscheidung wurde gleichzeitig der größeren Flexibilität eines Bebauungsplans als Angebotsplan 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 um die hier wahrscheinlichste Nutzung handelt. Der Planungsausschuss (PLA) des Rates der Stadt Bergisch Gladbach ist dem gefolgt und hat in seiner Sitzung am 01.12.2011 die **Aufstellung des Bebauungsplans (BP) Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg-** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Da in Politik und Öffentlichkeit von Anfang an ein großes Interesse auch am **Bauvorhaben Marktgalerie** bestand, wurde am 27.06.2012 vom Vorhabenträger seine erste Planungsvariante als eigener Tagesordnungspunkt dem PLA vorgestellt. Diese sah an Stelle des ehemaligen Loewen-Centers eine vier- bis sechsgeschossige Neubebauung mit 2 Verkaufsetagen und 2 weiteren Etagen mit Mischnutzungen vor. Hierbei sollte die Verkaufsetage im 1.OG über eine Galerie an der Schloßstraße fußläufig erschlossen werden. Der Entwurf ging deutlich über das Bauvolumen des ehemaligen Loewen-Centers hinaus und in öffentliche Flächen hinein. Die Verkehrserschließung sollte, wie bereits beim Loewen-Center, von der Marktseite erfolgen. Da die Engelbertstraße im weiteren Verlauf wegen einer Engstelle für LKW's nicht befahrbar ist, hatte der Vorhabenträger eine Wendeanlage auf dem Parkplatz des Rathauses vorgeschlagen. Die Planung Marktgalerie wurde bereits zu diesem frühen Zeitpunkt, insbesondere in Bezug auf ihr Bauvolumen und ihre Verkehrserschließung, sehr kontrovers diskutiert.

Der Vorhabenträger hat daraufhin bereits im Vorfeld zur formellen Öffentlichkeitsbeteiligung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- 6 weitere **Andienungsvarianten** als Abwägungsmaterial für das Bebauungsplanverfahren ausgearbeitet. Nach Prüfung durch die zuständigen Fachabteilungen in der Stadtverwaltung ging für die LKW-Anlieferung die Variante V6 als Favorit in die Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese Variante sieht den eigentlichen Be- und Entladevorgang innerhalb des geplanten Gebäudes senkrecht zur Straße Markt vor. Zum Wenden wird der Markt mitbenutzt.

Spätestens mit diesem Planungseinsatz machte der Vorhabenträger der Marktgalerie die Ernsthaftigkeit an einer Umsetzung seiner Planung deutlich. Daher wurden mit ihm Planungsvereinbarungen getroffen und mit Datum vom 24.07.12 ein **Kostenübernahmevertrag** geschlossen.

Mit Umsetzung der geplanten Marktgalerie wird sich das Erscheinungsbild des Bensberger Zentrums erheblich verändern. Um dies zwar als Chance zur Umgestaltung des Bensberger Zentrums zu nutzen, gleichzeitig jedoch unabhängige Planungsentscheidungen treffen zu können, hat die Stadt parallel drei Planungsbüros damit beauftragt, Vorschläge für die Gestaltung des öffentlichen Raums zu

erarbeiten. Aus dieser **Mehrfachbeauftragung** gingen am 23.08.12 auch Gestaltungsvorschläge für die Vorhabenträgerplanung „Marktgalerie“ hervor. Diese und die öffentliche Diskussion zum Bauvolumen haben den Vorhabenträger veranlasst, seinen Gebäudeentwurf zu überarbeiten.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg-** hat gemäß §3 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) durch Aushang in der Zeit vom 24.09. - 19.10.12 stattgefunden. Sie wurde wegen der Bedeutung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- für das Zentrum von Bensberg durch eine Bürgerversammlung am 04.10.12 ergänzt. Zur besseren Veranschaulichung insbesondere des geplanten Bauvolumens des Einkaufszentrums Marktgalerie wurde den Bürgern parallel zum eigentlichen Bebauungsplanentwurf ein Modell der Bensberger Innenstadt mit Einsatz der Marktgalerie zur Verfügung gestellt. Wie erwartet, war die Bürgerversammlung mit ca. 230 Teilnehmerinnen und Teilnehmern sehr gut besucht. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen richteten sich im Wesentlichen gegen das Bauvolumen des geplanten Einkaufszentrums. Die Bürger vertraten die Meinung, das Vorhaben füge sich nicht ins Ortsbild ein und verbaue die vorhandenen Sichtbeziehungen auf das Schloss, das Rathaus und den Blick auf die Kölner Bucht. Weiterhin wurden die Andienung der Marktgalerie und die Zunahme des Verkehrs durch die Marktgalerie kritisch gesehen. Auch wurden unzumutbare Emissionen ausgehend von den Nutzungen des Einkaufszentrums für sein Umfeld befürchtet.

Die **Träger öffentlicher Belange** wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 21.09.12 am Verfahren beteiligt.

Nicht nur in der eigentlichen Öffentlichkeitsbeteiligung zum BP haben die Bensberger Bürger ein großes Interesse an der Entwicklung ihres Zentrums gezeigt, sondern auch danach brach die öffentliche Diskussion insbesondere zum Bauvorhaben Marktgalerie nicht ab. Dies veranlasste den Vorhabenträger, seine Planung erneut zu überarbeiten und hierbei insbesondere das Bauvolumen zu reduzieren.



Abbildung 1 Begrenzung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- und seiner Teilbereiche 1 und 2

Neue private Planungsentwicklungen am Markt machten es, bei gleichzeitigem Termindruck (zeitnahe Realisierung) für das Vorhaben Marktgalerie, im weiteren Verfahren erforderlich, das **Plangebiet** zu **teilen**. Auch in dem zweiten Teilbereich des Bebauungsplans soll in Zusammenarbeit mit den Eigentümern eine kurzfristige Realisierbarkeit der Ziele des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- ermöglicht werden. Da es realitätsfremd ist, davon auszugehen, dass die Umsetzung von städtebaulichen Planungen ohne Einverständnis der betroffenen Eigentümer möglich ist, soll auch hier versucht werden, im Rahmen der Planungshoheit die privaten Planungswünsche so zu steuern, dass diese mit den städtebaulichen Zielen kompatibel sind. Die beiden Teilbereiche sind in der **Abbildung 1** dargestellt. Der westlich der Straße Markt liegende Teil 1 wird mit dem Bauvorhaben Marktgalerie zurzeit weitergeführt. Der östliche Teil 2 mit dem Markt wird nachgezogen, sobald die Planungen dort konkreter sind. Gleichwohl wurden alle Basisdaten und Gutachten für den gesamten Planbereich aufgearbeitet bzw. erstellt.

Die **1. Offenlage des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-** fand in der Zeit vom 16.12.12 bis einschl. 23.01.13 statt. Auch während dieser Zeit lag das Hauptaugenmerk der Öffentlichkeit auf dem geplanten Einkaufszentrum. Im Wesentlichen wandten sich die Bürger weiter gegen sein Bauvolumen und hier insbesondere gegen seine Höhe und sein „Hineinwachsen“ in die Schloßstraße. Viele wünschten sich den Erhalt der alten Bausubstanz. Ein weiteres Thema war die Freihaltung vorhandener Sichtbeziehungen. Unbefriedigend ist aus Sicht der Bürger auch die Variante V6 zur Andienung der Marktgalerie. Für unzureichend wurde jedoch auch die geplante Treppe zwischen Schloßstraße und Markt angesehen.

Die **Träger öffentlicher Belange** wurden **gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.12.12 von der Offenlage benachrichtigt.

Das große öffentliche Interesse insbesondere am Bauvorhaben Marktgalerie wurde nicht zuletzt durch das Bebauungsplanverfahren begleitende **Unterschriften-sammlungen** dokumentiert. Gleichwohl sind ihre Initiatoren in fast allen Fällen direkt von der Planung Marktgalerie betroffene Nachbarn. Bereits zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sammelten die Anlieger der Kadettenstraße 5a-d Unterschriften gegen den damals vom Vorhabenträger geplanten LKW-Wendeplatz auf dem Rathausparkplatz. Die Betreiber des Hotels Malerwinkel sammelten Unterschriften gegen eine Anlieferung der Marktgalerie über den Marktplatz (Andienungsvariante V6). Die Klasse 7c des Albertus-Magnus-Gymnasiums (AMG) hatte sich wiederum im Rahmen einer Projektarbeit mit dem ehemaligen Loewen-Center beschäftigt und Unterschriften für ihren Entwurf gesammelt. Auch die Offenlage wurde von einer groß angelegten Unterschriftensammlung der Betreiber benachbarter Hotels begleitet. Sie wendeten sich nicht nur gegen die Planung des Vorhabenträgers zur Marktgalerie, sondern stellten zusätzlich über die Presse einen eigenen Architektenentwurf (Neuendorff) für die Marktgalerie vor.

Im Dezember 2012 wechselten die Eigentümer **des ehemaligen Loewen-Centers** und die **neue Eigentümerin** stieg mit ihrem Architekten in das laufende Bebauungsplanverfahren ein. Diese haben das ursprüngliche Planungskonzept der Marktgalerie weg von einer Galerie, hin zu einer Passage grundlegend verändert. Hiervon blieb jedoch das eigentliche Planungsziel des Bebauungsplans, das einer barrierefreien Verbindung zwischen Schloss Straße und Engelbertstraße über das 1. OG unberührt. Unter Berücksichtigung der Haupteinwände aus den ersten Öffentlichkeitsbeteiligungen wurde das sichtbare Bauvolumen der Marktgalerie deutlich reduziert. Insbesondere entfiel das 5. OG komplett. Weiterhin wurde zum Erhalt der Sichtbeziehungen das 4. OG an der nord/östlichen Gebäudeecke deutlich zurückgestaffelt und der sichtbare Gebäudekörper am Markt in die Flucht

des an der Engelbertstraße vorhandenen Wohnriegels zurückgesetzt. Der durch die Reduzierung verursachte Verlust an Verkaufsfläche wird durch Unterbauung des an der Schloßstraße geplanten Platzes minimiert. Die **Änderungen** machten eine erneute und damit 2. öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes erforderlich.

Da es sich im Wesentlichen um eine Weiterentwicklung der ursprünglichen Planung handelt und in Anbetracht dessen, dass es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB (Innenentwicklung) handelt, wurde die 2. Offenlage auf 14 Tagen verkürzt. Mit dem Beschluss zur 2. Offenlage fand in der Sitzung des PLA am 23.05.13 die Abwägung der Einwände aus der 1. Offenlage statt. In gleicher Sitzung wurde mit eigenem Tagesordnungspunkt die überarbeitete Planung zum Einkaufszentrum vorgestellt.

Die **2. Offenlage des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-** fand in der Zeit vom 16.12.12 bis einschließlich 23.01.13 statt. Auch die 2. Offenlage wurde von den Bürgern sehr intensiv genutzt. Während der größte Teil mit der nochmaligen Reduzierung des Bauvolumens im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers und der Vergrößerung der geplanten Platzfläche zufrieden war, verblieb ein kleiner Kreis vehementen Gegner insbesondere des Bauvorhabens Marktgalerie. Von ihnen wurden jedoch keine neuen Belange vorgetragen, vielmehr versuchten sie, Fehler im Verfahren und in den Gutachten nachzuweisen und kritisierten Details des Bauprojektes Marktgalerie, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind. Auch wurde weiterhin die Berücksichtigung der unautorisierten Alternativpläne des Architekten Neuendorff anstelle der Marktgalerie favorisiert.

### 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. Innerhalb des Plangebiets des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- musste dies lediglich für das ge-

plante **Einzelhandelsvorhaben Marktgalerie** angenommen werden, da ersten Vorentwürfen erkennen ließen, dass es im Kerngebiet voraussichtlich 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. Dementsprechend wurde für dieses eine **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien durchgeführt. Die Prüfung des Landschaftsarchitekten Smeets vom 03.09.2012 kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Einzelhandelsvorhaben Marktgalerie keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es handelt sich somit nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben.

Mit dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- wird 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 worden.

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

### 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, Beeinträchtungsverbot gegenüber der vorhandenen Versorgungsbereichen

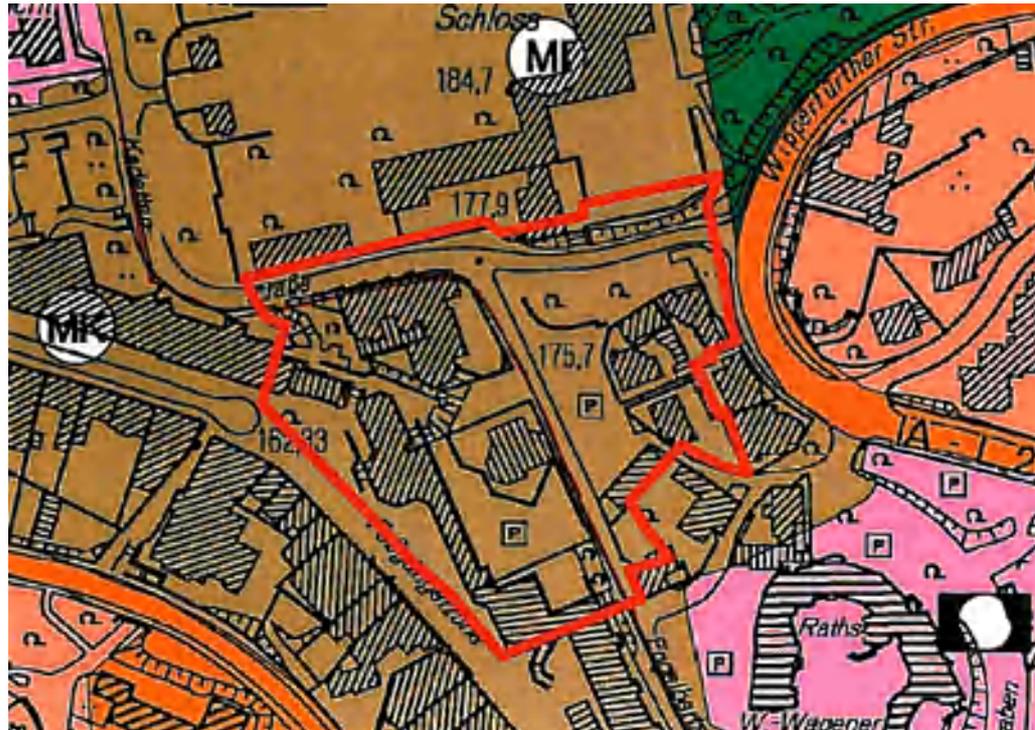
Der Regionalplan weist für den Bereich des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- einen allgemeinen Siedlungsbereich aus. Weiterhin liegt er im zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Bensberg. Die Auswirkungsanalyse des Büros Stadt und Handel, Dortmund vom 26.10.12 weist nach, dass die Zentralen 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 FNP der Stadt Bergisch Gladbach

### 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 Bebau-

ung 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 im 1. OG 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 – Vergnügungsstätten, 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 diese von den jeweiligen Teilbereichen des neuen Plans überlagert werden, 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.

Als eine städtebauliche Leitidee wurde „Bensberg - Balkon des Bergischen“ herausgearbeitet. Die „Stadtkrone“, eine weitere städtebauliche Leitidee von Bensberg, bilden das heute als Luxushotel genutzte Schloss Bensberg (barockes Jagdschloss, Denkmal), das Rathaus (von Gottfried Böhm auf dem Grundriss des Alten Schlosses der Grafen von Berg erbaut, Denkmal) und die Kirche St. Nikolaus (Denkmal). Die, an der Schloßstraße befindlichen in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemalige Loewen-Center gelegenen, Platzaufweitung (Naturbühne), kommt als Hauptgelenkpunkt funktional eine besondere Bedeutung in der Rahmenplanung zu. Von hier aus soll über eine großzügige Treppenanlage, die alte Funktions- und Blickachse Schloßstraße / Markt und damit eine direktere fußläufige Wegeverbindung, wiederhergestellt werden.

Die Bearbeitung des Handlungsraums ist jedoch noch nicht durch Beschluss abgeschlossen. Gleichwohl nimmt der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- in Abstimmung mit dem Vorhabenträger der geplanten Marktgalerie 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. Sie wird als wesentlich für die Fortentwicklung des Nebenzentrums Bensberg bewertet, nicht zuletzt, weil das Vorhaben zentral im Nebenzentrum Bergisch-Gladbach Bensberg gelegen ist.

## 4.7 Landschaftsschutz, Wasserschutz

Der **Landschaftsplan** Südkreis des Bergisch-Rheinischen Kreises trifft für das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- keine Aussagen.

Weiterhin liegt es nicht im Einflussbereich eines **FFH-Gebietes** oder eines **Biotoptes nach § 62 Landschaftsgesetz NW**.

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Bensberg und weist einen über 90%igen **Versiegelungsgrad** auf. Die größte zusammenhängende Vegetationsflächen Freifläche befindet sich im Nordwesten des Plangebietes. Hierbei handelt sich um eine Treppen begleitende öffentliche Grünfläche zwischen der Schloßstraße und der Kadettenstraße

Das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- liegt in keinem **Wasserschutzgebiet**.

Es befinden sich keine offenen Gewässer im Plangebiet. Über **Grundwasserverhältnisse** liegen keine detaillierten Kenntnisse vor. Augenscheinlich ist der Oberboden jedoch ohne Grundwasser oder Stauäseeinfluss.

#### 4.8 Boden, Relief, Altlasten

Nach der Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt Köln-Mülheim, ist der vorherrschende natürliche **Bodentyp** im Bereich des Plangebietes des BP Nr. 5258 - Marktgalerie Bensberg- Braunerde aus Sandstein, die als steiniger, lehmiger Sand mit einer Mächtigkeit von 4 -10 dm anzutreffen ist.

Nach der geologischen Karte 1:100.000, Blatt C 5105 Klön verläuft von Osten nach Westen (unter dem Markt) eine Schichtgrenze von den Bensberg-Schichten und Oberes Siegen durch das Plangebiet. Im Bereich des **Geschichtswechsels** ist oft mit Auflockerungen des Gebirgsverbandes zu rechnen. Hierauf hat auch der geologische Dienst NRW in der TÖB-Beteiligung hingewiesen.

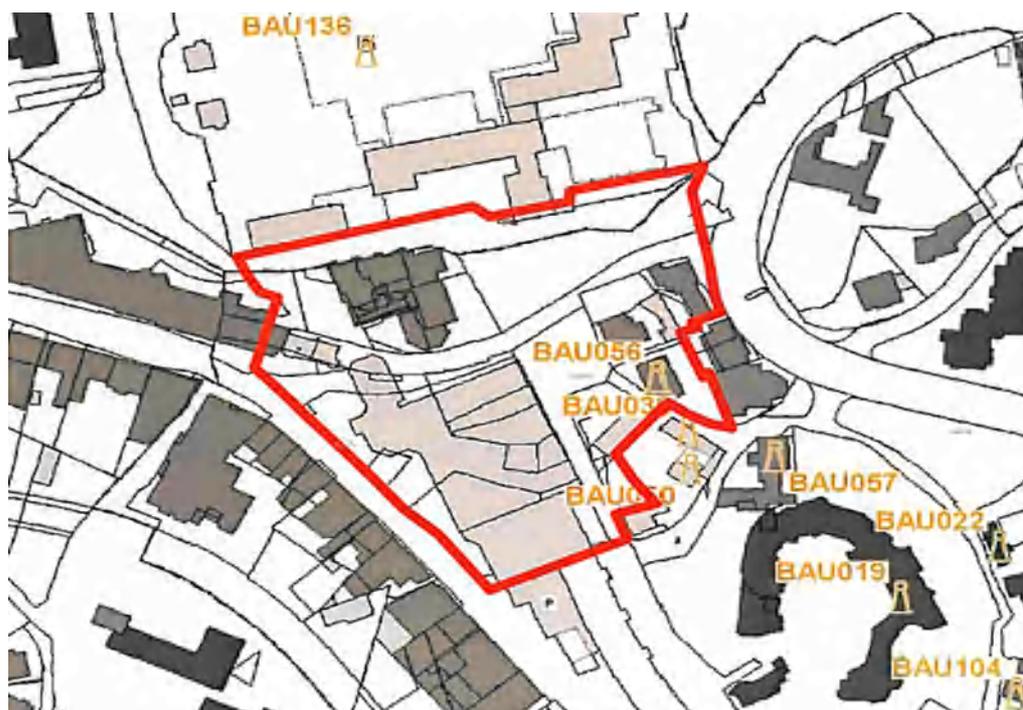
Das Gebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- liegt in der **Erdbebenzone 0** (normalerweise keine zusätzlichen Baumaßnahmen erforderlich) mit der Untergrundklasse R (felsartiger Untergrund).

Das Plangebiet liegt am Rande des Rheintales im Übergang zum Bergischen Land. Innerhalb des Plangebietes steigt das **Relief** daher von Südwesten nach Norden und Osten stark an. In der Schloßstraße steht am südlichsten Punkt des Plangebietes eine Höhe von 159,64 m üNN an und steigt nach Norden in der Straße auf 163,85 Meter an. Die Engelbertstraße steigt im Plangebiet von 167,63 m um knapp 10 Meter auf 177,45 m üNN an. Die Kadettenstraße, die das Plangebiet im Norden begrenzt, läuft hingegen fast eben auf einem Niveau von rund 178 m. Für die Planung sind insbesondere die Höhenunterschiede von ca. 11 Metern zwischen Schloßstraße und Engelbertstraße bzw. zur Kadettenstraße von hoher Relevanz.

Das Plangebiet umfasst keine im **Altlastenkataster** registrierte Verdachtsfläche. Die derzeitigen Nutzungen lassen Belastungen des Bodens nicht erwarten, zudem sind große Teile des Geländes versiegelt.

#### 4.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- 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 erhöht 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 Plan und Tabelle).



Plan Baudenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befindliche Baudenkmale	
Denkmalliste	Baudenkmal
Bau056	Neues Herwegshaus, Burggraben 1 Bruchsteingebäude, zweigeschossiges Wohnhaus aus dem 18. Jahrhundert mit Krüppelwalmdach
BAU136	Neues Schloss Bensberg, Kadettenstraße/Schloßstraße barocke Anlage 1703-1711
In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindliche Baudenkmale	
Denkmalliste	Baudenkmal
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 Fließgen, Fischbachstraße 3 Fachwerkgebäude aus dem 18. Jahrhundert
BAU057	Kaffeehaus, Burggraben 8 Fachwerkgebäude aus dem 18. Jahrhundert

Tabelle Baudenkmäler

Das LVR-Amt für **Bodendenkmalpflege** geht nach Auswertung von alten Karten davon aus, dass sich im Gebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Siedlungsplätze aus Mittelalter und Neuzeit erhalten haben und forderte im Bebauungsplanverfahren eine qualifizierte Prospektion mittels Sondagen. Da im Planbereich des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- in den 70er Jahren so große Eingriffe in den Boden stattfanden, dass evtl. vorhandene Bodendenkmäler entweder hätten gefunden werden müs-

sen oder zerstört wurden, wurden diese dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Sachverhalt folgend in diesem Verfahren jedoch nicht durchgeführt.

Bei dem Bereich zwischen der alten Burg (Rathaus) und dem neuen Schloss handelt es sich um einen Teil des historischen Kerns der Stadt Bensberg. Erste urkundliche Erwähnung der Burg und der Stadt reichen bis ins 12. Jh. zurück.

#### **4.10 Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in NRW**

Im November 2007 wurde vom Landschaftsverbänden Rheinland und Westfalen-Lippe ein kulturlandschaftlicher Fachbeitrag herausgegeben. In der dazugehörigen Karte wird Bensberg als kulturlandschaftlich bedeutsamer Stadtkern und mit zwei bedeutsamen Sichtbeziehungen (auf den Kölner Dom und die Rheinebene hinweg Richtung Brühl) dargestellt. Begründet wird dies durch die Dominanz der beiden herrschaftlichen Bauten Neues Schloss (Jagdschloss des Herzogs Johann Wilhelm II. von Jülich-Kleve-Berg) und Rathaus (in den Sichtbetonbau wurde die Ruine, der auf einer Hügelkuppe im 12./13. Jh. in Bruchstein errichteten Burg, integriert). Daneben sind einige bergische Fachwerkhäuser erhalten.

### **5 Städtebauliche Situation / Bestand**

#### **5.1 Städtebauliche Entwicklung, Siedlungsstruktur**

Der alte Marktplatz von Bensberg, zwischen Barockschlosses und Rathaus gelegen, stellt für das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- 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. 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 hier vorhandene historische Marktbebauung ersetzen. Von den Parkdecks auf dem ehemaligen Loewen-Center öffnet sich der Blick auf die Dächer der Schloßstraßenbebauung und in die Kölner Bucht. 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.

An der Schloßstraße befindet sich im nord/westlichen Plangebiet eine dreieckförmige Platzfläche mit einem Pavillon, Trinkbrunnen und Pflanzbeeten. Auf der, so genannte Naturbühne befinden sich weiterhin die Außengastronomie einer benachbarten Eisdielen. Der Platz wird von Gebäudeteilen des ehemaligen Loewen-Centers sowie einer Umformerstation und einer öffentlichen Toilettenanlage flankiert. Von hier 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

Die Fahrzeugserschließung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- erfolgt auf der höher gelegenen Topographieebene über die Kadettenstraße, den Markt und die Engelbertstraße. Die tiefer gelegene Ebene wird von der Schloßstraße erschlossen. Diese ist im Bereich des Plangebietes zwar als Fußgängerzone gewidmet, wird jedoch in einem Modellversuch zurzeit im Einbahnverkehr durchfahren.

Über die Kölner Straße (L 136) und die Wipperfürther Straße/Am Stockbrunnen (L 289) ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Mit einer Verkehrsbelastung von ca. 10.000 DTV wird die Kadettenstraße als Abkürzung zwischen den Hauptverkehrsstraßen genutzt.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr – die Stadtbahnlinie 1 in Richtung Köln und das Busliniennetz – bestehen in einer Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet über das Verkehrsbauwerk an der Steinstraße mit Stadtbahn-Haltestelle und Busbahnhof. 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 Im Bereich des geplanten Einkaufszentrums**

Der 1. Teil des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- hat im Bereich des ehemaligen Loewen-Centers einen Vorhabenbezug. Das ehemalige Loewen-Center wurde Ende der 70iger Jahre als Kaufring Kaufhaus mit einer 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 unter seinem Leerstand die gesamte Einkaufszone Schloßstraße.

Nachdem keine Nachnutzung für das ehemalige Loewen-Center gefunden wurde, stellte die Eigentümerin 2011 ihren Plan vor, dieses abzureißen und durch einen Neubau, die Marktgalerie zu ersetzen. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden der Öffentlichkeit insgesamt 3 Planvarianten zur Marktgalerie vorgestellt. Im Dezember 2012 fand für die Immobilie ein Eigentümer- und damit Vorhabenträgerwechsel statt. Der neue Vorhabenträger hat mit seinem Architekten die Planung der Marktgalerie grundlegend überarbeitet. Nach dem Abriss des ehemaligen Loewen-Centers soll an gleicher Stelle ein Einkaufszentrum mit 2 Etagen für Einzelhandelsbetriebe, 2 Parketagen und 1 Etage mit Mischnutzung (Wohnen, Gastronomie, Büros) entstehen.

Über eine Passage im 1. OG wird die barrierefreie Fußwegeverbindung über das ehemalige Loewen-Center von der Schloßstraße bis zur Engelbertstraße wieder hergestellt. Um auch außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums eine barrierefreie Verbindung zu gewährleisten, steht südwestlich ein Aufzug bis zum 1. OG zur Verfügung. Beide Verbindungen werden über ein Wegerecht gesichert.

Als Frequenzbringer soll im hinteren Teil des Erdgeschosses ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit ca. 1.750 m<sup>2</sup> angesiedelt werden. Entlang der Schloßstraße und entlang der Passage im 1.OG. werden kleinere Geschäfte das in Bensberg vorhandene Angebot ergänzen. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt 4.300 m<sup>2</sup>. Damit überschreitet das geplante Einkaufszentrum 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, siehe im Weiteren die Ausführungen zur Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel unter 7.2.1 der Begründung.

Über den beiden Geschäftsetagen sind 2 Parketagen mit ca. 125 Stellplätzen geplant. Unter Ausnutzung der besonderen topographischen Lage und unter Berücksichtigung der Ziele der Rahmenplanung Bensberg erfolgt deren Erschlie-

Bung von oben, vom Markt aus. Gleiches gilt für die Lkw-Anlieferung des geplanten Lebensmittel-Vollsortimenters.

Die LKW-Anlieferung findet einschließlich des Rangiervorgangs auf dem Grundstück des geplanten Einkaufszentrums statt. Um dies zu ermöglichen wurde zur 2. Offenlage am Markt der eigentliche Gebäudekörper die Front des Wohnriegels Engelberstraße zurückgesetzt. Damit werden keine öffentlichen Flächen für das Wenden von LKW's erforderlich. Die gesamte Anlieferung ist aus Gründen des Emissionsschutzes und aus gestalterischen Gründen mit einer Schutzwand zum Markt hin abgeschirmt.

Die Gebäudehöhe des Einkaufszentrums wurde nach der 1. Offenlage um ein Geschoss auf 180,0 m über NHN reduziert. Die Marktgalerie fügt sich damit am Markt zwischen das Goethehaus und den an der Engelbertstraße vorhandenen Wohnriegel ein und begrenzt den Markt nach Westen. Weiterhin sollen im 4. OG geplante gastronomische Nutzungen und Wohnungen dazu beitragen den Markt zu beleben.

In der Schloßstraße rückt die Marktgalerie mit ihren 4 Hauptgeschossen (2 Verkaufsetagen, 2 Parketagen) weiter als das ehemalige Loewen-Center in die Schloßstraße hinein. Mit einer zukünftigen Breite von 15 m an ihrer engsten Stelle und beidseitig begleitender 3 bis 5-geschossiger Bebauung wird die Schloßstraße nach dem Bau der Marktgalerie den Charakter einer normalen und einem Zentrum angemessenen Straße haben, vergleichbar mit dem der oberen Schloßstraße. Innerhalb eines solchen Straßenprofils sind sowohl eine Fußgängerzone, als auch eine Durchfahrbarkeit denkbar. Auch der regelmäßig stattfindende Wochenmarkt kann trotz reduzierter Straßenbreite weiter stattfinden. Nach Auskunft des Ordnungsamtes benötigt der Wochenmarkt eine Straßenbreite von 14 m.

Zum Erhalt von innerörtlichen Sichtbeziehungen wurde im Bereich des geplanten Einkaufszentrums nicht nur auf ein Geschoss ganz verzichtet, sondern zusätzlich das 4. OG an der nord/östlichen Gebäudeecke deutlich zurückgestaffelt. Der heute schöne Blick aus der Schloßstraße auf das Rathausensemble ist nicht historisch zu belegen, sondern wurde erst mit Abriss der am Markt ursprünglich vorhandenen 3-geschossigen Bebauung und dem Bau des Loewen-Centers freigelegt. Jedoch gibt auch der an dieser Stelle bisher gültige Bebauungsplan Nr. 51/1 keine Rechtssicherheit für diese Sichtbeziehung, da er sowohl auf dem Loewen-Center und als auch auf dem Nachbargebäude Schloßstraße 63 weitere Geschosse zulässt. Daher wurde in Gesprächen zwischen LVR Amt für Denkmalpflege, der Stadtplanung und dem Vorhabenträger ein anderer Ansatz zum Umgang mit den Sichtbeziehungen gesucht. Nachdem es in der Natur der Sichtbeziehungen liegt, sich mit dem jeweiligen Standort des Betrachters zu verändern, wurden als erstes in der Schloßstraße Standpunkte festgelegt, von denen aus der Rathausurm und das Schloss auch nach dem Bau der Marktgalerie sichtbar bleiben sollen. So soll aus der Schloßstraße von Westen der Blick auf das Rathausensemble bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 40 und von Süden der auf das Schloss bis in etwa auf die Höhe des Gebäudes Schloßstraße 56 erhalten bleiben. Für den Blick auf das Schloss ist weiterhin die bauliche Situation in der Engelbertstraße von Bedeutung. Von diesen Standpunkten aus durchgeführte Sichtstudien führten zur dargestellten Überarbeitung der Planung Marktgalerie.

Historisch bedeutsam ist jedoch die Fernwirkung von Bensberg mit ihrer Silhouette aus Schloss und Rathausurm. Die Marktgalerie ordnet sich mit ihrer Höhe so deutlich unter, dass sie in der Fernwirkung kaum in Erscheinung tritt.

Der deutliche Anstieg der Schloßstraße in nord/westliche Richtung macht es möglich die zuvor beschriebene Zurücknahme von Bauflächen der Marktgalerie dadurch zu kompensieren, dass sich ihr Erdgeschoss unter den geplanten Platz schiebt. Für die hier übereinanderliegenden privaten und öffentlichen Nutzungen wurde folgendes Modell gewählt: die Grundstücksteile verbleiben oder gehen ins Eigentum des Vorhabenträgers über, die geplante Platzfläche und die geplante Treppe zum Markt werden grundbuchlich und mittels Widmung für eine öffentliche Nutzung gesichert.

## 6.2 Weiteres Plangebiet

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- soll mit der baulich-räumlichen Neufassung des Bereichs zwischen Schloßstraße und Markt insgesamt zu einer Erneuerung und Stärkung des Bensberger Zentrums beitragen.

Sein erster Teilbereich 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. Die vorhandenen sehr verwinkelten Treppenanlagen sollen durch eine direkte Treppen-Verbindung mit Sichtkontakt zwischen den unterschiedlichen Ebenen ersetzt werden. Die Gestalt der zwischen Schloßstraße und Markt geplanten Treppe ist nicht zuletzt der Topographie von Bensberg geschuldet. So beträgt der natürliche Höhenunterschied zwischen der Schloßstraße und dem Markt im Durchschnitt 11,0 m. Auch von der auf dem Erdgeschoss des Einkaufszentrums geplanten Platzfläche aus müssen noch ca. 8,0 Höhenmeter überwunden werden. Die geplante Treppe hat an ihrer engsten Stelle am Markt eine lichten Breite von 4,0 m und weitet sich zur Naturbühne hin auf 5.50 m auf. Sie wird in ihrer Dimension als für Bensberg angemessen angesehen.

Ebenfalls verbessert werden soll die Wegeverbindung zwischen Kadettenstraße und Schloßstraße. Auch hier ist im Treppenverlauf nicht immer erkennbar, wohin der Weg führt. Innerhalb der im BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- festgesetzten Grünfläche ist eine gerade direkt auf den geplanten Platz geführte Treppe vorgesehen. Ihre genaue Gestalt ist der anschließenden Ausführungsplanung vorbehalten. Durch die Zurücknahme der Raumkanten des geplanten Einkaufszentrums im nord/westlichen Bereich 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 der beiden zuvor beschriebenen Treppen zusätzliche Funktion. Ein raumwirksamer Platz kann mit der Ausdehnung der Marktgalerie hier nur entstehen, wenn die vorhandene öffentliche Toilettenanlage abgerissen wird. Ein Ersatz wird mit Zugang vom geplanten Platz hinter dem vorhandenen Trafo unter der öffentlichen Grünfläche geschaffen. Einzelheiten sind Gegenstand der nachfolgenden Ausführungsplanung und vertraglicher Regelungen. Der geplante Platz wird eine Größe von 900 m<sup>2</sup> haben. 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 Passage der Marktgalerie mit Geschäften. 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.

## 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, Teil 1- angepasst.

Für das Bensberger Zentrum gibt es eine Satzung zum Ausschluss von Vergnü- gungsstätten und Einzelhandelsbetrieben, den BP Nr. 5.0. aus dem Jahr 1984. Um eine Einheitlichkeit für das Zentrum zu gewährleisten, werden dessen Fest- setzungen in den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- 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 Zentrums 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 Vergnü- gungsstätte angesehen.

Das den Standort des ehemaligen Loewen-Centers umfassende **MK 1** ist durch textliche Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung vertikal gegliedert. Für das EG und das 1. OG werden Wohnnutzungen jeder Art ausgeschlossen, so dass sich die kerngebietstypischen Einzelhandelsnutzungen auf diese Ebenen konzent- rieren können. Hiermit soll ein ungestörter durchgehender Funktionsablauf im Ge- schäftszentrum von Bensberg gewährleistet werden. Auf den darüber liegenden Geschossen zwischen 170,0 m und 175,5 m über NHN sind ausschließlich Stell- plätze, ihre Nebeneinrichtungen und den Handelsnutzungen dienende unterge- ordnete Nebeneinrichtungen wie Anlieferung, Müll-Lagerflächen, Sozialräume usw. zulässig. Im darüber liegenden 4. OG sind ausschließlich gewerblich betrie- bene Büronutzungen und -anlagen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnungen zulässig. Die Zulässigkeit weiterer Einzelhandelsbetrie- be ist somit oberhalb des 1. OG ausgeschlossen so dass sich die Gesamtver- kaufsfläche der Marktgalerie auf ca. 4.300 m<sup>2</sup> beschränken wird. Die vertikale Gliederung der Nutzungen soll gewährleisten, dass eine klare Trennung der Nut- zungsebenen erfolgt und dient insbesondere der Steuerung der Einzelhandels- nutzung. Zugleich wird der planungsrechtliche Rahmen für eine Stärkung der Wohnfunktion innerhalb der Bensberger Innenstadt geschaffen. Die Zulässigkeit von Wohnnutzung im 4. OG dient dem städtebaulichen Ziel die Bensberger In- nenstadt und hier insbesondere den Markt auch außerhalb der Geschäftszeiten zu beleben und damit eine soziale Kontrolle zu gewährleisten. Dieser Zielsetzung folgt auch die vertikale Gliederung des **MK 2**. Hier sind Wohnnutzungen oberhalb des 1. OG. 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, siehe hierzu Kapitel 7.2.1 der Begründung. 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 Zentrums 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 maximalen 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 gibt.

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

Die für die GRZ festgesetzten Obergrenzen der Baunutzungsverordnung gewährleisten gleichzeitig einen schonungsvollen Umgang mit Grund und Boden.

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

Die festgesetzten maximalen Höhen über NHN sind im **MK 1** mit dem Bauvorhaben Marktgalerie abgestimmt. Die an der Schloßstraße sichtbare maximale Gebäudehöhe von 175,5 m ü. NHN gibt zwei Geschäfts- und zwei Parketagen wieder. Damit wird weitestgehend die Höhe der Bebauung an der Schloßstraße auf-

genommen. Mit der am Markt maximal festgesetzten Höhe von 180,0 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. Die Zurückstaffelung des Gebäudekörpers erfolgt zur Erhaltung oder Schaffung von Sichtbeziehungen.

Im **MK1** sollen **technische Dachaufbauten** planungsrechtlich ermöglicht werden, ohne dass dabei das städtebauliche Erscheinungsbild insbesondere in der Fernwirkung und vom deutlich höher gelegenen Schloss und Rathhausturm gestört wird. Hierfür wurden im Bebauungsplan konkrete Flächen zugewiesen. Innerhalb dieser Flächen sind technische Dachaufbauten bis zu einer maximalen Höhe von 181,0 m ü. NHN, also bis zu 1,0 m über der eigentlichen Dachhöhe zulässig. Sie sind aus Gründen des Immissionsschutzes und aus gestalterischen Gründen einzuhausen. Eine Ausnahmeregelung wurde für Solaranlagen getroffen, da diese allein aufgrund ihrer Funktion nicht eingehaust werden können. Diese müssen jedoch mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Technischeinhausung zurücktreten, damit sie von darunter liegenden Ebenen nicht wahrgenommen werden. 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 in den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- übernommen. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 173,5 m ü. NHN wird also hier zukünftig ein Geschoss an der Engelbertstraße sichtbar.

Auch bei Ausschöpfung der festgesetzten GRZ und der maximalen Höhen ist gewährleistet, dass die im § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Obergrenzen für die Geschossflächenzahl (GFZ) eingehalten werden. Wegen der Lage des Plangebietes im Zentrum von Bensberg und zur Unterstützung des Erschließungskonzeptes für die Innenstadt wird für Garagengeschosse die **Vergünstigung des §21a Abs.1, Abs.2 und Abs.5 BauNVO** angewendet. Hiermit soll u.a. eine Stellplatzkonzentration und damit die Reduzierung von Ein- und Ausfahrten an den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet werden.

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 Kerngebieten (MK) und im Mischgebiet (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 des geplanten Einkaufszentrums wider. Der starke Vorhabenbezug der Bauflächen mit seinen Staffelungen wird erforderlich, um das Einfügen des massiven Gebäudekörpers in seine Umgebung zu gewährleisten und Sichtbeziehungen zu erhalten. Baulinien wurden überall dort festgesetzt, wo eine klare Begrenzung des öffentlichen Raums städtebaulich gewünscht ist.

#### 7.1.4 Bauweise

Die Bauweise ist durch die vorhandenen und geplanten Gebäude mit ihren speziellen Nutzungen geprägt. Um die Abstandsregelungen aus der Landesbauordnung zu konkretisieren und städtebauliche Zielsetzungen zu ermöglichen, wurde für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- eine abweichende, durch Baugrenzen und Baulinien bestimmte Bauweise festgesetzt.

#### 7.1.5 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 gleiche gilt für notwendige LKW-Rangiervorgänge am Markt.

Die geplante Platzfläche wird in ihrer Ausdehnung von der Marktgalerie und der geplanten Treppe bestimmt. 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. Soweit der Platz durch die Marktgalerie unterbaut ist, werden maximale Höhenfestsetzungen getroffen, um seine Funktion und hier insbesondere die Anschlüsse an das vorhandene Gelände zu gewährleisten. Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen ist es möglich, ein gleichmäßiges Platzgefälle bis zum Anschluss an die Schloßstraße von 2 % zu erhalten.

Die Fahrzeugerschließung des geplanten Einkaufszentrums baut im Grundsatz auf die Erschließung des heute an gleicher Stelle vorhandenen Handelshaus Loewen-Centers auf, d.h. die Hauptanfahrt erfolgt von oben von der Wipperführer Straße über Kadettenstraße und Markt. Dies entspricht dem sinnvollen städtebaulichen Konzept der 70er Jahre, die eigentliche Geschäftsstraße, in Bensberg die Schloßstraße, möglichst vom Verkehr freizuhalten. Ziel war es hierbei, den unterschiedlichen Ansprüchen der jeweiligen Nutzer gerecht zu werden. Auch wird mit jeder Einfahrt in ein Parkhaus und jeder Anlieferungsrampe die Schaufensterfront unterbrochen und damit nicht nur das Bummeln für Kunden unattraktiv, sondern auch das städtebauliche Erscheinungsbild der Einkaufsstraße empfindlich gestört. Es gibt keinen Anlass, dieses gut auch an anderer Stelle im Bensberger Zentrum funktionierende Konzept für den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- zu durchbrechen. Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt im MK 1 und MK 2 dem entsprechend von der Marktseite. Von hier werden nicht nur die im MK 2 bereits vorhandenen Stellplätze, sondern auch die geplanten Parketagen des Einkaufszentrums mit ca. 125 Stellplätzen erschlossen. Da die Engelbertstraße im weiteren Verlauf nicht für LKW's durchfahrbar ist, wurde es im Bebauungsplanverfahren erforderlich, eine Wendemöglichkeit zu prüfen. Für die Lkw-Anlieferung wurden im Planverfahren 7 unterschiedliche Varianten auf ihre Praxis-tauglichkeit geprüft. Die gewählte Variante V 7 baut auf die bereits in der 1. öffentlichen Auslegung vorgestellte Variante V 6 auf. Hierbei findet das eigentliche Be- und Entladen im Gebäude senkrecht zum Markt statt. Durch die Zurücknahme der Gebäudedefront der Marktgalerie am Markt im Planverfahren ist es jedoch zusätzlich möglich, auf dem eigenem Grundstück zu wenden. Der Markt oder andere öffentliche Flächen werden wie in der Variante V 7 nicht mehr zum Rangieren benötigt.

Da 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. Einfahrten außerhalb der festgelegten Bereiche sind unzulässig.

#### 7.1.6 Versorgungsflächen / Versorgungsanlagen und -leitungen

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

#### 7.1.7 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 und ihr dienende Nebenanlagen zulässig. Damit wird ein Teilbereich des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51/1 festgesetzten Kerngebietes (planungsrechtliche Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung) in öffentliche Grünfläche umgewandelt.

Ebenfalls als Grünfläche festgesetzt wurde der den Fußweg an der Engelbertstraße begleitende Grünstreifen. Da hiermit das städtebauliche Ziel einer Straßen begleitenden, zum Schloss hinführenden Grünfläche verdeutlicht werden soll, wurde jedoch als Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ gewählt.

Alle festgesetzten öffentlichen Grünflächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

#### 7.1.8 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 begrünenden 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 und verbessert das Ortsbild. Der Anteil der zu begrünenden Flächen lässt zu, dass Teilbereiche der Dachfläche begehbar sind.

#### 7.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die vorhandene öffentliche Wegebeziehung auf der Ebene des 1.OG soll auch nach Errichtung der Marktgalerie erhalten bleiben. Hierzu wird im BP Nr. 5258 - Marktgalerie Bensberg, Teil 1- für das **MK 2 G 1** das **Gehrecht** zugunsten der Allgemeinheit aus dem alten BP 51/1 weitestgehend übernommen. Lediglich ein Teilbereich an der Schloßstraße wurde für Außengastronomie freigegeben.

Für die Weiterführung der Wegeverbindung durch die Passage des Einkaufszentrums wurde im **MK 1** ebenfalls ein **Gehrecht** festgesetzt. Um eine barrierefreie Wegeverbindung zwischen Schloßstraße und Kadettenstraße auch nach Geschäftsschluss des Einkaufszentrums zu gewährleisten, ist weiterhin ein vertikales Wegerecht über einen Aufzug eingetragen. Die dingliche Sicherung der Wegerechte erfolgt im Grundstücksvertrag.

#### 7.1.10 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.

Das Plangebiet des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- ist durch Fluglärm vorbelastet. Daher sind alle Schlafräume mit einem Außenlärmpegel von nachts >45 dB(A) mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen zu versehen.

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

Als **aktive Lärmschutzmaßnahmen** setzt der Bebauungsplan für die im MK1 wahrscheinlichste Nutzung, das geplante Einkaufszentrum, die Einhausung seiner technischen Aufbauten und eine Lärmschutzwand zur Abschirmung seiner Zufahrten fest. Die LKW-Anlieferung und die Zufahrt zu den Parkdecks wurde im Bebauungsplan in seiner Lage konkret bestimmt, um die Verträglichkeit der von ihnen ausgehenden Emissionen prüfen und erforderliche Schutzmaßnahmen bestimmen zu können. Die Einhausung der technischen Aufbauten und die Abschirmung der Zufahrten dienen dem Schutz der umgebenden Nutzungen und dem Schutz des Ortsbildes.

## 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. Gleichwohl wurden die folgenden Umweltbelange als durch die Planung betroffen bewertet und für deren Abwägung Fachgutachten erstellt. Alle Gutachten bewerten den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- und damit das gesamte Plangebiet.

Für den Bereich des ehemaligen Loewen-Centers (MK1) hat der Bebauungsplan einen Vorhabenbezug, d.h. das von der Eigentümerin geplante Einkaufszentrum Marktgalerie wird im Bebauungsplanverfahren als wahrscheinlichste Nutzung angesehen. Die parallel laufende Planung der Eigentümerin bot die Möglichkeit, auch bereits Details des Bauvorhabens im Bebauungsplanverfahren gutachterlich untersuchen zu lassen und auf die Ergebnisse entweder mit dem Bebauungsplan oder der Planung zum Bauvorhaben zu registrieren.

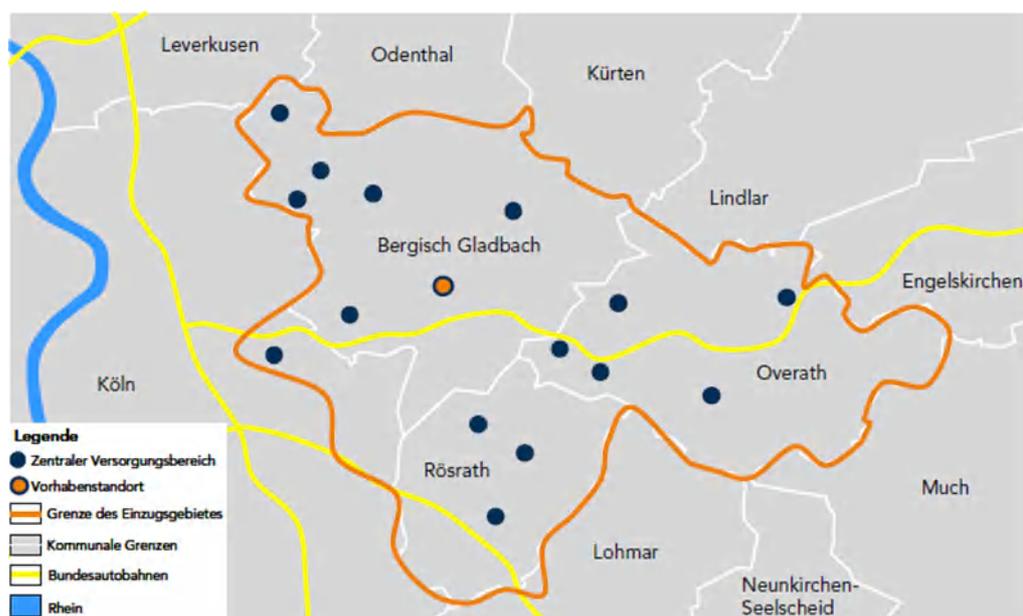
Nachdem sich nach der 1. öffentlichen Auslegung die Planung zur Marktgalerie grundlegend verändert hatte, wurden die bereits vorliegenden Gutachten darauf überprüft, inwieweit sich durch die Änderungen Konsequenzen für ihr Ergebnis ergeben.

## 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 im ersten Entwurf geplanten Verkaufsfläche von 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.

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.



Plan Untersuchungsraum Darstellung Stadt + Handel

Nach dem Leitsatz I soll im Nebenzentrum Bensberg zentrenrelevanter Einzelhandel lediglich bis zur Schwelle der Großflächigkeit zugelassen werden. Vor allem Nachnutzungen - hier explizit das ehemalige 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 Rechtssprechung 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. Die Verkaufsflächenbegrenzung ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages zum BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-.

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. Einzelheiten hierzu regelt der städtebauliche Vertrag mit dem Vorhabenträger der Marktgalerie.

Nach der 1. öffentlichen Auslegung wurde die Verkaufsfläche der Marktgalerie von ca. 4.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf ca. 4.300 m<sup>2</sup> reduziert. Hiermit verbessert sich die für die zentralen Versorgungsbereiche prognostizierte Situation. Die Wirkungsanalyse zum Einzelhandel hat als Worst-Case-Betrachtung weiterhin Gültigkeit.

## 7.2.2 Verkehrsuntersuchungen

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 durchgeführt. 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.

Straßen	DTV	DTVW
<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 (DTVW), VIA Planungsbüro, Köln, 02.11.2012, S. 17–20**

Für die Verkehrsprognose im Bebauungsplangebiet wurde als größter Verkehrserzeuger das geplante Einkaufszentrum 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 vorfahrtsregelte 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 in der ersten Untersuchung die Vollständige Signalisierung. Weiterhin zur Auswahl stehen folgende Varianten:

1. Bedarfsabhängige Signalisierung für Fußgänger (Anforderung des Fußgängers 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 für die Ausfahrt aus der Straße Markt eine Aufweitung der Fahrbahn 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 Haltelinie 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 vorgeschlagene Aufweitung 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 das geplante Einkaufszentrum Marktgalerie wurde im Verkehrsgutachten ein Bedarf von mindestens 140 Stellplätzen zugrunde gelegt. Mit den in der Planvariante zur 1. Offenlage vorgesehenen 158 Stellplätzen konnte dieser Bedarf gedeckt werden.

Zusammenfassend führt in erster Linie das geplante Einkaufszentrum 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.

Mit der Nutzflächenreduzierung der Marktgalerie nach der 1. öffentlichen Auslegung verringert sich auch das durch sie verursachte Verkehrsaufkommen. Da sich damit die prognostizierte Verkehrssituation verbessert, hat das Verkehrsgutachten als Worst-Case-Betrachtung weiterhin Gültigkeit.

Nach Abstimmung des Ergebnisses des Verkehrsgutachtens mit den Fachleuten in der Verwaltung und der Kreispolizeibehörde hat das **Planungsbüro VIA eG, Köln mit Datum vom 19.03.13** sein **Verkehrsgutachten** um eine weitere Variante zur Ertüchtigung **ergänzt**. Untersucht wurde eine 2-phasige Signalschaltung ohne Signalisierung der Einfahrt des Hotelwirtschaftshofes.

Im Ergebnis kann die Vollsignalisierung des Verkehrsknoten Markt / Kadettenstraße mit einer 2-phasigen Signalschaltung und in Koordination mit dem Verkehrsknoten Wipperfürther Straße umgesetzt werden. Der Knoten Markt / Kadettenstraße erreicht hiermit die Verkehrsqualität A (sehr gut).

Die in 95% der Fälle unterschrittenen Rückstaulängen liegen auf der Kadettenstraße bei 42 m nach Osten, 55 m nach Westen und 25 m auf der Straße Markt. Damit reichen die vorhandenen Rückstauräume aus.

Durch die Zeit-Weg-Diagramme konnte nachgewiesen werden, dass diese Koordination nach FGSV 2010 umsetzbar ist. Sie wurde ohne weitere Veränderung des Signalprogramms des bereits heute signalisierten Knotens Wipperfürther Straße / Kadettenstraße erreicht.

Diese Variante 2-phasige Signalschaltung verbessert die Verkehrssicherheit am Verkehrsknoten Markt / Kadettenstraße deutlich und wird auch nach Reduzierung der Verkehre der Marktgalerie als notwendig erachtet. Die Kostenverteilung ihrer Umsetzung ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger der Marktgalerie.

### 7.2.3 Schalltechnische Untersuchungen

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. Für das MK1 wurde als wahrscheinlichste Nutzung, die eines Einkaufszentrums mit einer am Markt konzentrierten Erschließung (Parketagen im 2. und 3. OG, LKW-Anlieferung) untersucht. Als Grundlage hierzu diente die Planung Marktgalerie zum Stand der Erstellung des Gutachtens. Eine konkrete Lärmimmissionsuntersuchung kann für das Bauvorhaben jedoch erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erstellt werden.



---

Maßgeblich zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Bebauungsplanverfahren ist die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Diese gibt gebietsbezogenen 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 des MK1 als Einkaufszentrum hervorgerufen werden, sind nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) zu beurteilen. Die Beurteilung von potenzieller Außengastronomie erfolgt nach dem LImSchG in Verbindung mit der Freizeitlärmrichtlinie NRW.

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurde an den in folgender Tabelle aufgeführten schutzbedürftigen Nutzungen Immissionspunkte festgelegt.

Immissionsort		Immissionsrichtwert TA Lärm	
Bezeichnung	Lage	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
IP 1	Burggraben 1, Wohnen	60	45
IP 2	Fischbachstraße 3, Hotel, Flur, Schlafraum	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

**Tabelle 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 des Einkaufszentrums insgesamt ca. 2.500 Pkw-Fahrten für Kunden und Beschäftigte sowie 24 Kfz/d als Wirtschaftsverkehr (davon 12 Lkw/d),
- Parketagennutzung nach 22.00 Uhr für Kunden eines 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 innen liegende Anlieferzone, die nach Einfahrt der Lkw mittels Rolltor verschlossen wird,

- für die Lkw-Andienung einschließlich der Rückwärtswarneinrichtung wurde ein Ausgangsschalleistungspegel von  $L_w=107$  dB(A) angesetzt,
- Ausstattung des Anlieferbereichs mit einer hoch absorbierenden Verkleidung an einer Längswand und der Decke und
- Berücksichtigung eines Schalleistungspegels 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 es erforderlich die Lkw-Anlieferung im Nachtzeitraum für ein Einkaufszentrum, wie die geplante Marktgalerie im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren auszuschließen. Zwar reduzieren sich die ermittelten Immissionswerte hiernach deutlich, es kommt jedoch weiterhin zu Überschreitungen. Diese resultieren aus dem Maximalansatz, der Annahme einer Leerung der vollständig beparkten Parketagen zur lautesten Nachtstunde über die offenen Gebäudeflächen. Sollen die Parketagen des MK1 während des Nachtzeitraumes nicht nur Bewohnern der zulässigen Wohnungen zur Verfügung stehen, sind zusätzlich 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 der Parketagen in der Nachtzeit vorzusehen. Da konkrete Maßnahmen vom jeweiligen Vorhaben abhängig sind, können sie nur Gegenstand des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens sein. Das Gutachten wurde an die zuständige Baugenehmigungsbehörde weitergeleitet.

Für eine potentielle Außengastronomie im 4. OG (schöner Blick auf Köln und das Siebengebirge) des geplanten Einkaufszentrums 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 auf dem Einkaufszentrum geplanten Wohnungen überschritten. Diese können jedoch durch Maßnahmen, wie z.B. eine entsprechende Gebäudeausrichtung oder aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Lärmschutzwänden und durch entsprechende Ausrichtung der Ruheräume von 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 Bayerischen Landesamts für Umwelt herangezogen.

Gemäß TA Lärm sind darüber hinaus die Geräuschimmissionen des dem Einkaufszentrum 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 lärmunempfindlicher 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.

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. Eine solche tritt nach den Berechnungsergebnissen an den Gebäuden Kadettenstraße 3, Markt 3 Markt 6 Fischbachstraße 3 und Burggraben 1 auf. Hier werden jedoch nicht die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten, daher sind keine Maßnahmen zur Senkung der Verkehrslärmeinwirkungen erforderlich.

Entlang der Kadettenstraße betragen die ermittelten Beurteilungspegel 69,6 dB(A) tags und 61,4 dB(A) nachts. Der durch die Planung verursachte Mehrverkehr führt hier jedoch lediglich zu einer Erhöhung dieser Werte um max. 0,4 dB. Gleichwohl wurde eine Immissionsvorbelastung im **Zumutbarkeitsschwellenbereich (Sanierungswerte)** ermittelt. In diesen Fällen sind in der Abwägung auch marginale Lärmimmissionserhöhungen beachtlich. Bislang 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 die kritischen Werte im Bereich zwischen 70 bis 75 dB(A) am Tag und 60 bis 65 dB(A) in der Nacht befinden. In diesem Bereich wird die Grenze zur Gesundheitsgefährdung angenommen.

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 Nachhinein Mindestabstände zur Kadettenstraße zu schaffen. Ein solcher Eingriff wäre unverhältnismäßig. 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 Mischgebietsnutzung, 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 wurde durch das **Büro ACCON, Köln mit Datum vom 30.04.13** für die **an der Kadettenstraße vorhandene Bausubstanz** gemäß den Vorgaben der DIN 4109 **geprüft**, ob sie bereits ausreichenden Schutz gegenüber dem vorhandenen, hohen Verkehrslärmpegel bietet. In der Untersuchung fand auch die zwischenzeitlich erfolgte Entscheidung für eine Lichtsignalanlage an der Kreuzung Kadettenstraße / Markt Berücksichtigung. Für die Untersuchung wurden die Bauakten herangezogen und am 11.04. und 19.04.13 zur Ermittlung der vorhandenen Fensterqualitäten zwei Wohnungen exemplarisch begangen. In diesen wurden Fenster der Schallschutzklasse 4 vorgefunden. Bei den nachfolgenden Berechnungen wurde davon ausgegangen, dass die Fenster und Balkontüren aller im Gebäude vorhandenen Wohnungen den gleichen Standard aufweisen. Im Ergebnis ist in allen Räumen das vorgefundene Schalldämmmaß der Fenster ausreichend, um den gemäß der 24. BImSchV erforderlichen Schallschutz sicherzustellen. Nicht gewährleistet ist jedoch ein ausreichender Schutz bei geöffnetem Fenster. Um eine gesunde Nachtruhe (hier sind die eigentlichen Überschreitungen) bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen, wird es erforderlich, alle straßenzugewandten Schlafzimmerfenster mit schallgedämmten Lüftungssystemen nachzurüsten.

Bei sinngemäßer Anwendung der Richtlinie für den Lärmschutz an Bundesfernstraßen (VLärmSchR97) wird eine Lärmsanierung als freiwillige Leistung auf der Grundlage haushaltsrechtlicher Regelungen gewährt, wenn die Beurteilungspegel für ein Mischgebiet (MI) 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts überschreiten. Zuständig für die Abwicklung des Erstattungsanspruchs ist der Straßenbaulastträger - im vorliegenden Fall die Stadt Bergisch Gladbach. Für den Fall, dass ein **berechtigter Erstattungsanspruch** bei der Stadt Bergisch Gladbach geltend gemacht wird, hat diese ihn über den städtebaulichen Vertrag an die Hauptverursacherin der Mehrbelastung, die Eigentümerin des geplanten Einkaufszentrums, weitergegeben. Da die Überschreitungen der Sanierungswerte in erster Linie in der Nacht auftreten (vorgefundene Außenlärmpegel zwischen 58 dB(A) und 65 dB(A)) und die geplante Lichtsignalanlage die vorgefundene Situation verschlechtert, sind als Lärminderungsmaßnahmen Nachtabstaltungen der Lichtsignalanlage (LSA) oder Allrotampeln denkbar. Hierüber entscheidet die Straßenverkehrsbehörde.

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 Schlafräumen 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.

Für die Ermittlung der Lärmemissionen im MK1 wurde als wahrscheinlichste Nutzung von der Eigentümerin geplanten Einkaufszentrum Marktgalerie ausgegangen. Daher ließen die **Änderungen dieses Bauvorhabens nach der 1. öffentlichen Auslegung Konsequenzen für die schalltechnische Untersuchung** erwarten. Diese Änderungen wurden in den Punkten überprüft, in denen sie als Resultat aus der Abwägung als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Das Prüfungsergebnis ist nachfolgend im Einzelnen dargelegt. Aus der Reduzierung der Höhe um das 5. OG und das Zurücktreten des Gebäudekörpers am Markt ergeben sich aus akustischer Sicht keine wesentlichen Änderungen. Durch die Verlegung der Auffahrtsrampe in die zweite Parketage innerhalb der geschlossenen Parkdecks und eine damit einhergehende Verkleinerung der Einfahrtsöffnung verbessert sich aus akustischer Sicht die Situation fürs Umfeld. Nach Reduzierung der Anzahl der Stellplätze auf ca. 125 stellt sich keine relevante Reduzierung der Verkehrslärmemissionen ein. Insbesondere die überarbeitete Einfahrt in die Parkdecks verbessert die Emissionssituation am Markt deutlich, da sie weiter vom Hotel Malerwinkel weggerückt ist und der Rangiervorgang nicht mehr auf dem Markt selbst stattfindet, sondern auf dem eigenem Grundstück hinter einer Lärmschutzwand.

Die Verlagerung der geplanten Gastronomie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Gleichwohl wurden die Auswirkungen geprüft, da sich eventuell ein Regelungsbedarf ergeben hätte. Von ihr sind jedoch lediglich andere Immissionsorte im Bestand betroffen, konkret das Kerngebiet Schloßstraße und die auf der Marktgalerie geplanten Wohnungen. Für die Mischgebietsnutzungen am Markt verbessert sich die Situation. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft gemäß TA-Lärm ist im Vollzug, d. h. im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren, nachzuweisen.

Eine weitere Veränderung für die schalltechnische Untersuchung gegenüber der Ausgangssituation ergibt sich durch die Entscheidung, eine Lichtsignalanlage (LSA) am Verkehrsknoten Markt / Kadettenstraße vorzusehen. Zusätzlich zu den Erhöhungen aufgrund der zusätzlichen Verkehrsmengen, führt die Ampelanlage mit einer prognostizierten Erhöhung von 3 dB (gemäß RLS 90) tags und nachts zu einer wesentlichen Änderung an den Wohngebäuden der Kadettenstraße. Unabhängig von diesem Ergebnis kann bereits jetzt schon gesagt werden, dass ein Verzicht auf den nächtlichen Betrieb, also das Ausschalten der geplanten Ampelanlage, eine deutliche lärmindernde Wirkung, zumindest in der Nachtzeit von 22.00 bis 06.00 Uhr, zur Folge hätte.

#### 7.2.4 Lichtemissionen

Innerhalb des Kerngebietes MK 1 sind zwischen 170,0 m und 175,5 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 Baugenehmigungsverfahrens sein, ist jedoch innerhalb einer geschlossenen Parketage grundsätzlich möglich.

### 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 des leer stehenden Gebäudes des ehemaligen Loewen-Centers – 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 / Luftschadstoffe**

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 Riegelbauungen 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.

Das Plangebiet ist durch Luftschadstoffimmissionen aufgrund der vorhandenen Verkehrsmengen vorbelastet. Für die Ermittlung der innerhalb des Plangebietes zu erwartenden verkehrsabhängigen Luftschadstoffimmissionen wurde mit dem Programm Immis-Luft (Luftschadstoffscreening des Landesamtes für Umwelt, Natur und Verbraucherschutz NRW) das Plangebiet untersucht. Auf Grundlage der aktuellen Verkehrszählung für den Bestand, der prognostizierten Verkehrsentwicklung für die Planung (VIA Planungsbüro, Köln, 15.09.2012) und unter Berücksichtigung weiterer relevanter Eingangsdaten wurde die Untersuchung durchgeführt. Sowohl die Ansätze für die Bebauungssituation als auch die Ansätze zur Hintergrundbelastung wurden für den Rechengang pessimal gewählt, um im Ergebnis auf der sicheren Seite zu sein. Das Ergebnis zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV (39. Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) eingehalten werden.

### **7.2.7 Landschafts- / Ortsbild**

Wie bereits durch den bestehenden Baukörper werden zumindest Sichtachsen von einigen Punkten der Schlossstrasse zum Schloß bzw. auf den Rathhausturm

und die Sichtachsen von der Kadettenstraße bzw. Markt in die Ferne auf den Kölner Dom bzw. das Siebengebirge durch das geplante Einkaufszentrum eingeschränkt. Andererseits aber bieten die neu entstehenden Terrassen wieder neue Blicke ins Rheinland.

### 7.3 Hinweise

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtsetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft. Im vorliegenden Fall werden die durch den BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- überlagerten Teile der Bebauungspläne Nr. 51 / 1 und Nr. 5253 aufgehoben.

Als Erkenntnis aus der schalltechnischen Untersuchung wird auf die hohe Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrs- und Fluglärm hingewiesen.

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. Der Hinweis erfolgt insbesondere für nachfolgende Bauantragsverfahren.

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. Der Hinweis erfolgt insbesondere für nachfolgende Bauantragsverfahren.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser muss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Der Hinweis erfolgt insbesondere für nachfolgende Bauantragsverfahren.

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.

Weiterhin wird auf das Vorhandensein eines städtebaulichen Vertrages (siehe auch unter 9.2) hingewiesen.

## 8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Leitungsnetz im Straßenzug 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

### 9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen ist für die BP Nr. 5258 - Marktgalerie Bensberg, Teil 1- keine Umlegung gem. § 46 BauGB erforderlich. Die Voraussetzungen zur Umsetzung der Planung werden vielmehr durch Grundstückstausch oder Kauf zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger des im MK1 geplanten Einkaufszentrums geschaffen.

### 9.2 Kosten / Städtebaulicher Vertrag / Grundstücksvertrag

Die Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers hat im Laufe des Verfahrens ihre Planung zur Marktgalerie im MK 1 konkretisiert und durch Grundstücksverhandlungen 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 Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers ein Grundstücksvertrag, ein Städtebaulicher Vertrag und ein Werkvertrag abgeschlossen.

Der **Städtebauliche Vertrag** ist inhaltlich in 2 Teilbereiche aufgeteilt. Der Teil B beinhaltet Regelungen, die sich als Direktmaßnahmen aus der Umsetzung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1-, also im Rahmen der Errichtung des Einkaufszentrums Marktgalerie, ergeben. Die Regelungen des Teils B dienen der Minimierung der Auswirkungen des im MK 1 geplanten Einkaufszentrums auf vorhandene zentrale Versorgungsbereiche (Begrenzung der Verkaufsfläche für Spielwaren), der Sicherung vorhandener Fußwegebeziehungen (Verpflichtung zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten) und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in der Umgebung von Baudenkmalern (Verpflichtung für ein Werbekonzept).

Gegenstand des Teils C sind die sich aus der Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums ergebenden Folgemaßnahmen. Zur Übernahme dieser Folgekosten hat sich der Vorhabenträger im Vorvertrag vom 24.07.12 bereits verpflichtet. Im Teil C werden die durch den prognostizierten Mehrverkehr des geplanten Einkaufszentrums bedingten Folgemaßnahmen und ihre Kostenübernahme geregelt (Lichtsignalanlage am Verkehrsknoten Markt / Kadettenstraße, evtl. erforderliche Lärmsanierungsmaßnahmen Goethehaus).

Aus dem Städtebaulichen Vertrag entstehen der Stadt keine Kosten. Auf das Vorhandensein des Städtebaulichen Vertrags wird auf der Planzeichnung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- hingewiesen.

Der **Grundstücksvertrag** schafft mittels Grundstückstausch vorrangig die Voraussetzungen für die Verfügbarkeit der jeweils erforderlichen Grundstücksteile. In ihm werden zusätzlich geregelt:

- der Abriss der bestehenden öffentlichen Toilettenanlage an der Naturbühne und die Errichtung einer Ersatzanlage hinter dem vorhandenen Trafo,
- die Grunddienstbarkeiten der auf dem EG der Marktgalerie geplanten Platzfläche und der Treppe zwischen Schloßstraße und Markt sowie die Zustimmung zu einer öffentlichen Widmung dieser Flächen durch die Stadt,

- die Grunddienstbarkeiten zu einer Wegeverbindung zwischen Schloßstraße und Engelbertstraße über die Passage der geplanten Marktgalerie während der Betriebszeiten,
- die Grunddienstbarkeiten zu einer Wegeverbindung über Aufzüge der geplanten Marktgalerie zwischen der Schloßstraße und Markt auch außerhalb der Betriebszeiten.
- die Herstellung des Anschlusses der vorhandenen Treppenanlage zwischen Schloßstraße und Kadettenstraße an den neuen Platzraum,

Aus diesem Grundstückstauschvertrag verbleibt bei der Stadt ein Gewinn, der jedoch für die Umgestaltung und Aufwertung der das zukünftige Einkaufszentrum Marktgalerie umgebenden öffentlichen und öffentlich zugänglichen Freiflächen verwendet werden soll

Kosten entstehen der Stadt aus dem BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- durch die Umsetzung des auf dem Gebäude der geplanten Marktgalerie geplanten öffentlichen Platzes und der Treppe zwischen Schloßstraße und Markt.

Die Trennung der privaten und öffentlichen Baumaßnahmen, ihr Ausbaudetails, ihre Materialien und die Kostenverteilung werden in einem **Ausbauvertrag** zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geregelt.

Aufgestellt:  
Bergisch Gladbach, den 16. September 2013

gez.

Stephan Schmickler  
Stadtbaurat