

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 618/2007	
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	1.12.2007	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz -
- Städtebaulicher Vertrag / Änderung einer Anlage zum Vertrag**

Beschlussvorschlag:

@->

Der Planungsausschuss nimmt die veränderte Ausführung der Fassaden für das Projekt „RheinBerg Galerie“ zustimmend zur Kenntnis.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Der Rat hat am 01.03.2007 nach vorheriger Beratung im Planungsausschuss am 31.01.2007 den Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - als Satzung und des Weiteren den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages beschlossen.

Der Städtebauliche Vertrag wurde gemäß § 11 BauGB zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zwischen dem Bauherrn, der LIXXUS Projektentwicklung GmbH & Co. KG (LIXXUS) sowie der Stadt geschlossen. Im Rahmen dieses Vertrages hat die LIXXUS Verpflichtungen im Hinblick auf die äußere Gestaltung des Gebäudes, die Erschließung (Verlegung Stationsstraße) sowie die Umweltverträglichkeit (Ausgleich) übernommen.

Gemäß § B 2 Abs. (1) des Städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich die LIXXUS, das Projekt „RheinBerg Galerie“ nach Maßgabe des „Konzeptes zur äußeren Gestaltung“ zu errichten. Das „Konzept zur äußeren Gestaltung“ (Gebäudeansichten) wurde als Anlage 4 zum Vertrag genommen. Gemäß § B 2 Abs. (2) des Vertrages bedürfen Änderungen der äußeren Gestaltung der Zustimmung der Stadt.

Die Regelungen und Vorgaben zur äußeren Gestaltungen der „RheinBerg Galerie“ erfolgten vor dem Hintergrund, dass es sich bei diesem Projekt um ein bedeutendes Einzelhandelsprojekt handelt, welches mit seinem großvolumigen Baukörper das zukünftige Erscheinungsbild der westlichen Stadtmitte nachhaltig prägen wird.

Dem Bauvorhaben wurde bereits in der Planungsphase seitens der Politik und der Verwaltung besondere Aufmerksamkeit zuteil. Diese besondere Beachtung des Projektes spiegelt sich auch darin wieder, dass einige Mitglieder von Verwaltung und Planungsausschuss Beispielprojekte in Hamburg besichtigten. Hierbei sind zwei Projekte in ähnlicher Ausführung präsentiert worden.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens und Erteilung einer Baugenehmigung befindet sich das Vorhaben nunmehr in der Bauphase. Im Zuge der Beauftragung des Generalunternehmers wurde u.a. die Bauausführung auf Einsparungspotentiale untersucht. Die hierbei gefundenen Lösungen waren für den Bauherrn, den Architekten und die Verwaltung nicht zufrieden stellend. Im Zuge dieser Untersuchung ist jedoch eine Lösung für eine veränderte Fassadengestaltung diskutiert worden, die eine Verbesserung der Struktur und Gliederung des Baukörpers ergibt. Die vorgeschlagene Änderung umfasst die Ausgestaltung der zwei obersten Geschosse (Parknutzung) - in Abänderung der ansonsten konzipierten Klinkerfassade - als Putzfassade. Dies jedoch ausschließlich für zurückspringende Bauteile des Gebäudes. Die waagerechten Bänder, welche die Fassade gliedern, werden weiterhin in Klinker ausgeführt.

Nach Auffassung der Verwaltung kann der geänderten Fassadenausführung zugestimmt werden, zumal das großvolumige Gebäude der „RheinBerg Galerie“ durch den Wechsel an Materialien eine stärkere Gliederung und damit Auflockerung erfährt.

Die geplante geänderte Fassadenausführung weicht von den dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 31.01.2007 vorgelegten und als Anlage 4 zum Städtebaulichen Vertrag genommenen Ansichten ab.

Da es sich - wie bereits vorstehend erwähnt - um ein für die Stadtmitte bedeutendes Projekt handelt, wurde dem Planungsausschuss in seiner letzten Sitzung am 18.10.2007 unter Mitteilungen des Bürgermeisters die Veränderung zur Kenntnis gebracht.

Anlässlich der Mitteilung hat der Planungsausschuss eine Vorlage von der Verwaltung gefordert; mit dieser Vorlage wird der Forderung nachgekommen.

Die Verwaltung schlägt vor, der veränderten Ausführung der Fassaden für das Projekt „RheinBerg Galerie“ zuzustimmen.

Eine positive Beschlussfassung voraussetzend wird die Anlage 4 in dem Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - ausgetauscht und die Ansichten mit der geänderten Fassadenausführung zur Anlage genommen.

<-@