

**Ausschussbetreuender Bereich
BM-13 / Zentrale Stelle für Anregungen und Beschwerden**

Drucksachen-Nr.

0498/2013

öffentlich

**Ausschuss für Anregungen und Beschwerden
Sitzung am 12.11.2013**

Antrag gem. § 24 GO

Antragstellerin / Antragsteller

Wird aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht veröffentlicht

Tagesordnungspunkt A

**Beschwerde vom 25.04.2013 über eine Beeinträchtigung des
Sondereigentums Schloßstr. 63 durch die aktuellen Planungen zur
künftigen Marktgalerie Bensberg**

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Beschwerde war bereits Gegenstand der Sitzung des Ausschusses für Anregungen und Beschwerden am 03.07.2013. Hier erhielt der Petent hinreichend Gelegenheit, sein Anliegen vorzutragen. Der Ausschuss beauftragte die Verwaltung, zur Beschwerde die Zuständigkeit betroffener Fachausschüsse abzuklären und dem Ausschuss für Anregungen und Beschwerden in dessen kommender Sitzung hierüber und das inzwischen Veranlasste ausführlich Bericht zu erstatten.

Die Klärung hinsichtlich der Zuständigkeit ergab, dass im vorliegenden Fall einzig und alleine der Planungsausschuss und der Rat eine Beratungs- und Entscheidungszuständigkeit haben. Entsprechend haben sich beide Gremien in ihren Sitzungen am 01.10.2013 bzw. 15.10.2013 mit dem Bebauungsplan Nr. 5258 - Marktgalerie Bensberg, Teil 1 - befasst. Es erfolgten die Beschlüsse zu den Stellungnahmen, zum städtebaulichen Vertrag und zur Satzung.

Das Anliegen des Petenten wurde in der Beschlussvorlage für die beiden Gremien unter I. B4 behandelt und beschieden. Seinen Anregungen wurde teilweise entsprochen. Im einzelnen hat

die Verwaltung zum Vorbringen folgendes ausgeführt:

Der Einwender konkretisiert mit seinem Bürgerantrag seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Er ist Miteigentümer im MK 2 und damit direkter Nachbar des im MK 1 geplanten Einkaufszentrums. Sein Sondereigentum im 1. OG steht zurzeit leer, ursprünglich beherbergte es eine gastronomische Nutzung. Im BP Nr. 5258 –Marktgalerie Bensberg, Teil 1- ist die gemeinsame Grundstücksgrenze im 1.OG im östlichen Teil und damit im Bereich des Sondereigentums als Baulinie ausgewiesen, d.h. auf dieser muss gebaut werden und damit besteht wie bereits im alten Bebauungsplan zum Vorteil beider Eigentümer eine Anbauverpflichtung.

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

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

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

Der BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- sieht im Norden und im Süden je eine direkte Fußwegeverbindung zwischen der Schloßstraße und dem Straßenzug Engelbertstraße / Markt vor, die bereits über die Immobilie Schloßstraße 63

vorhandene und aus dem alten Bebauungsplan übernommene und die zwischen Schloßstraße und Markt neu geplante. Diese beiden Fußwegeverbindungen sind im 1. OG über ein Gehrecht innerhalb der ausgewiesenen Baufläche miteinander verbunden. Soweit der Bebauungsplan dieses Gehrecht nur begründet, wird es im Grundstückstauschvertrag zwischen der Stadt und der Eigentümerin des ehemaligen Loewen-Centers dinglich über eine von ihr geplante Passage gesichert. Dies gilt auch für eine vertikale barrierefreie Fußwegverbindung über einen Aufzug. Beide Gehrechte tangieren das Sondereigentum des Einwenders. Hiermit verbessert sich die Situation nicht nur gegenüber dem Bestand, sondern auch gegenüber der von der Eigentümerin ursprünglich geplanten Galerielösung.

Im BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- werden gegenüber dem alten Bebauungsplan im MK 2, also für das Sondereigentum des Einwenders maßgebliche Wegerechte auf der unteren vorhandenen Terrasse zurückgenommen. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass Teile der Terrasse zukünftig für eine Außengastronomie genutzt werden können.

Mithin ist die Verwaltung hinreichend auf das Begehren des Petenten eingegangen; Planungsausschuss und Rat sind der Einschätzung gefolgt und haben entsprechend entschieden. Sein weiteres Vorgehen muss der Petent nunmehr in Verhandlungen mit dem Vorhabenträger festlegen. Planungsrechtlich wurde das Mögliche berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, das Verfahren zur Beschwerde abzuschließen.