

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0447/2016
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	06.12.2016	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Marktgalerie Bensberg - Vorstellung des neuen Entwurfs durch die Fa. Centerscape

Inhalt der Mitteilung

Aktueller Sachstand

Die Centerscape Delta 19 GmbH (kurz: Centerscape) hat am 20.10.2016 eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Geschäftshauses auf der Schloßstraße (Marktgalerie) eingereicht.

Für die Marktgalerie war bereits im Oktober 2013 eine Baugenehmigung erteilt worden. Die Erteilung der Baugenehmigung erfolgte planungsrechtlich auf der Grundlage des Bebauungsplanes 5258 – Marktgalerie Bensberg, Teil 1.

Sowohl die Baugenehmigung von 2013 wie auch der Bebauungsplan 5258 T. 1 wurden beklagt. Die Baugenehmigung hielt den Klagen stand, der Bebauungsplan wurde im Rahmen der Normenkontrolle aufgehoben. Dadurch lebte der durch den Bebauungsplan 5258 lediglich überlagerte Bebauungsplan 51/1- Bensberg, Innenstadt- wieder auf.

Der Bauherr schöpfte die 2013 erteilte Baugenehmigung nicht aus. Die Baugenehmigung ist nach Ablauf der Geltungsdauer von 3 Jahren zwischenzeitlich erloschen.

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die Bauvoranfrage Marktgalerie

Gegenüber dem im Okt. 2013 genehmigten Gebäude ist die Kubatur des der Bauvoranfrage zugrunde liegenden Vorhabens um ca. 25 % geringer. Das Vorhaben lehnt sich stark an das bestehende Gebäude des ehemaligen „Löwencenters“ an, Erd- und Obergeschoss des

bestehenden Gebäudes bleiben erhalten. Hier ist Einzelhandel geplant, das 1. Obergeschoss wird über einen Arkadengang erschlossen. Dann folgen auf der Ebene des jetzigen Parkdecks ein Parkgeschoss und darüber noch ein Parkdeck. Die Parkebenen werden vom Markt aus erschlossen. Die Anlieferung des Erdgeschosses erfolgt ebenfalls über den Markt, die Anlieferung der Geschäfte im 1. Obergeschoss über die Schloßstraße.

Da das Vorhaben bezüglich seiner Baumasse nicht wesentlich von dem jetzigen Bestand abweicht, wurde geprüft, ob auf der Grundlage des Bebauungsplanes 51/1 unter Erteilung von Befreiungen eine Zulässigkeit attestiert werden kann.

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Grund- und Geschossflächenzahl ein. In Teilbereichen steht es im Widerspruch zu Festsetzungen zur Geschossigkeit. Diese Aussage betrifft das Vorhaben vor allem zur Schloßstraße hin. Der Bebauungsplan 51/1 sieht überwiegend eine 3-Geschossigkeit vor, zur Schloßstraße ist in Teilen eine 2- bzw. 1-Geschossigkeit vorgesehen. Schon das jetzige Löwencentrum wurde nicht entsprechend diesen Vorgaben errichtet.

Das beantragte Vorhaben ist zur Schloßstraße hin 3-geschossig geplant. Lediglich das Treppenhaus (einschließlich der Aufzüge) geht bis zum obersten Parkdeck und ist hier sinnvollerweise überdacht. Hierdurch ergibt sich – ausschließlich in diesem Teilbereich - eine 4-Geschossigkeit.

Im Bereich der Schloßstraße überschreitet das Vorhaben die vorderen Baugrenzen des Bebauungsplanes 51/1; dies ist aber auch schon beim bestehenden Gebäude der Fall. Auch zum Markt hin ist die Baugrenze überschritten; aber auch dieser Zustand ist schon vorhanden.

Zum Markt hin stellt sich das Gebäude nur eingeschossig dar und hält hier die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

Letztendlich führte die Prüfung zu dem Ergebnis, dass durch die Befreiungen die Grundzüge der Planung nicht betroffen und die Befreiungen städtebaulich vertretbar sind. Für das Vorhaben ist somit die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Gestalterische Qualifizierung des Vorhabens

Bereits zu Beginn des Bauvoranfrageverfahrens wurde mit den Vertretern von Centerscape geklärt, dass das Vorhaben einer gestalterischen Qualifizierung bedarf, von Seiten der Verwaltung an die Gestaltung Anforderungen gestellt werden und hinsichtlich der Gestaltung des Vorhabens ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Stadt vor Erteilung des Vorbescheides zu schließen ist.

So wurde das Vorhaben am 5.10.2016 im Gestaltungsbeirat vorgestellt (sh. hierzu den Bericht aus dem Gestaltungsbeirat unter TOP 5 im NÖT).

Im Ergebnis regte der Gestaltungsbeirat die Überarbeitung der Treppe vom Markt zur Schloßstraße sowie der Fassade zum Markt hin an; die Idee eines Stadtbalkons sollte evtl. weiter verfolgt werden. An allen Punkten wurde zwischenzeitlich intensiv weiter gearbeitet. Am 21.11. wird das Vorhaben erneut im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates wird in der Sitzung am 6.12.2016 mdl. vorgetragen.

Treppe vom Markt zur Schloßstraße

Im nunmehr nichtigen Bebauungsplan wurde die Verbindung von Markt zur Schloßstraße über eine großzügige Treppenanlage hergestellt. Diese Treppenanlage war Bestandteil der 2013 erteilten Baugenehmigung. Sie war unterbaut und Teil des Gebäudes Marktgalerie. Die Grundstücksfläche für die Treppe hatte Centerscape von der Stadt erworben. Die damals geschlossenen Verträge wurden zwischenzeitlich rückgängig gemacht.

An der Idee einer großzügigen und geradläufigen Verbindung zwischen Markt und Schloßstraße wird auch weiterhin festgehalten. Die Treppe liegt nunmehr insgesamt auf städtischem Grundstück und die Stadt ist Bauherrin der Treppe, die anschließend als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet werden soll.

Im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes Bensberg/ Bockenberg wird die Treppe Teil der Fördermaßnahme Schloßstraße sein. Es ist beabsichtigt, mit dem Grundförderantrag für das InHK bereits einen qualifizierten Förderantrag für die Treppe zu stellen. In diesem Zusammenhang wird auf die TOP 9 dieser Sitzung verwiesen. Die Treppe sollte zum gleichen Zeitpunkt wie das Bauvorhaben fertiggestellt sein. Damit der gesamte Bauablauf sinnvoll miteinander koordiniert erfolgt und Synergieeffekte genutzt werden können, ist beabsichtigt, Centerscape mit der Ausführung der Treppe zu beauftragen.

Gestaltung des öffentlichen Raumes im Umfeld der Marktgalerie

Im Rahmen des InHK ist eine Neugestaltung der Schloßstraße beabsichtigt (sh. hierzu TOP 10). Mit Fertigstellung der Marktgalerie müssen auch die angrenzenden Bereiche in einem ordentlichen Zustand sein. In welcher Form der Herstellung der öffentlichen Flächen erfolgt, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Weiteres Verfahren

Centerscape hat angekündigt, unmittelbar nach der Erteilung des Vorbescheides den Bauantrag zu stellen und im Sommer 2017 mit den Bauarbeiten zu beginnen. Die Eröffnung der Marktgalerie ist im November 2018 geplant.

Der Architekt des Vorhabens, Herr F.W. Groefke , stellt das Bauvorhaben Marktgalerie in der Sitzung ausführlich vor.