

## **Beschlussvorlage**

Drucksachen-Nr. 0333/2026  
**öffentlich**

<b>Gremium</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b>
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	Entscheidung

### **Tagesordnungspunkt**

#### **Bauprojekt „Aufstockung Schloss Center,, – Zustimmung der Gemeinde i.S.d. § 246e BauGB**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss erteilt für das Projekt „Aufstockung Schloss Center“ die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 246e Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 36a BauGB, vorbehaltlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger.

## **Kurzzusammenfassung:**

### **Kurzbegründung:**

Im Rahmen des Bauturbos wird dem SPLA die Entscheidung über die gemeindliche Zustimmung i.S.d. § 246e BauGB für das Projekt „Aufstockung Schloss Center“ vorgelegt. Der Projektträger sieht die Aufstockung des Schloss Centers mit seniorengerechten Wohneinheiten vor. Die Zustimmung erfolgt vorbehaltlich des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags.

### **Risikobewertung:**

(...)

## **Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:**

<b>keine Klimarelevanz:</b>	<b>positive Klimarelevanz:</b>	<b>negative Klimarelevanz:</b>
	Da für das Vorhaben keine neuen Flächen versiegelt werden und Begrünung auf dem Dach vorgesehen ist, ist eine positive Klimabilanz festzustellen.	

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

(...)

## **Finanzielle Auswirkungen:**

	<b>keine Auswirkungen:</b>	<b>Mehrerträge:</b>		<b>Mehraufwendungen:</b>	
		<b>lfd. Jahr</b>	<b>Folgejahre</b>	<b>lfd. Jahr</b>	<b>Folgejahre</b>
<b>konsumtiv:</b>					
<b>investiv:</b>					
<b>planmäßig:</b>					
<b>außerplanmäßig:</b>					

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

(...)

## **Personelle Auswirkungen:**

	<b>keine Auswirkungen:</b>	<b>Einsparungen:</b>	<b>Einstellungen:</b>

<b>planmäßig</b>			
<b>außerplanmäßig:</b>			
<b>kurzfristig:</b>			
<b>mittelfristig:</b>			
<b>langfristig:</b>			

**Weitere notwendige Erläuterungen:**

(...)

**Sachdarstellung/Begründung:**

Mit der am 30.10.2025 in Kraft getretenen Novelle des Baugesetzbuchs („Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“) sind eine Vielzahl von Wohnbauvorhaben, die vorher nicht genehmigt werden konnten, genehmigungsfähig. Durch die Novelle wurden die bekannten Instrumente der Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 Abs. 3 BauGB) und des Einfügens in Bereichen ohne Bebauungsplan (§ 34 Abs. 3b BauGB) gelockert. Darüber hinaus wurde in einer befristeten Regelung in § 246e BauGB – dem Kern des sog. „Bauturbos“ – die Möglichkeit geschaffen, Wohnzwecken dienende Vorhaben unter Abweichung von jeglichen Bindungen an das Baugesetzbuch und die Baunutzungsverordnung zu genehmigen. Der Einsatz dieser Instrumente ist an die ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde gebunden (§ 36a BauGB). Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen über die städtebauliche Entwicklung des betreffenden Gebietes übereinstimmt.

Seit einigen Jahren ist die Stadtverwaltung mit den Eigentümern des Schloss Centers in Bensberg (Schloßstraße 7) in Verhandlung. Als sich die BauGB-Novelle abzeichnete, entschied die Verwaltung – wie auch beim Nachbarprojekt „Im Bungert“ (Drs. 0810/2025) –, anstelle einer Bebauungsplanänderung die neue Verfahrenserleichterung anzuwenden und das Projekt dem Ausschuss vorzulegen.

Bereits im November 2025 bestätigte der Ausschuss auch hier die Anwendung des „Bauturbos“ (siehe Niederschrift zu 0685/2025). Nachdem nunmehr bekannt ist, dass die Zustimmung der Gemeinde öffentlich zu erteilen ist, wird auf Basis der konkretisierten Planung ein erneuter Beschluss herbeigeführt.

**Das Bauvorhaben**

Die Eigentümergesellschaft des Schloss Centers plant das Gebäude umzubauen und mit 59 Wohneinheiten ein zusätzliches Angebot für altersgerechtes Wohnen zu schaffen (Anlagen 1-7).

Hierfür ist der Rückbau des Schloss Centers bis auf die Oberkante des zweiten Obergeschosses (Wegfall einer Parkebene, siehe Anlage 4) und eine anschließende Aufstockung um drei Etagen vorgesehen.

Im Bestand sind topografisch bedingt an der Seite im Bungert zwei oberirdische Geschosse, an der Seite der Schloßstraße fünf oberirdische Geschosse wahrzunehmen. Mit der Aufstockung wird das Schloss Center vier bzw. sechs oberirdische Geschosse aufweisen. Wie jetzt auch, wird der Eingang an der Schloßstraße im EG und an der gegenüberliegenden Seite im 2. OG erfolgen.

Zur Schloßstraße hin orientiert sich die Aufstockung mit einer Attikahöhe von 181 Metern ü.

NN an der östlichen Villa, wobei das sechste, oberste Geschoss zurückversetzt wird. Auf der Straßenseite Im Bungert fügt sich der Aufbau, ebenfalls mit einer Höhe von rund 181 Metern ü. NN, auf die Dachhöhen der umgebenden Bebauung ein und reicht bis zur Grundstücksgrenze an die Straße heran. An dieser Stelle geht die Aufstockung teilweise über die bisherigen Gebäudegrenzen hinaus und wird durch Pfeiler gestützt. Durch die Lage und Höhe der Staffelgeschosse wird die städtebauliche Gestalt mit dem parallel geplanten Projekt „Im Bungert“ fortgeführt.

Der Eingang für das Schloss Center bleibt bestehen. Die fußläufige Erschließung der Wohnanlage ist sowohl über die Schloßstraße über das bestehende Treppenhaus und Teile der vorhandenen Aufzugsanlage als auch über das bestehende Treppenhaus und Teile der Aufzugsanlage auf Seite der Straße Im Bungert möglich. Eine Erschließung für PKW und Fahrräder erfolgt über die Zufahrt des bestehenden Parkhauses und deren Aufzugsanlagen. Der Anlieferverkehr über die Straße Im Bungert wird in der Planung berücksichtigt. Ein geplantes Tor soll den Lieferverkehr abtrennen und für ein wohnliches Umfeld sorgen. Die Schleppkurve für den Lieferverkehr wurde verwaltungsintern geprüft (Anlage 7).

Die aufgestockten Etagen sollen offen gestaltet werden. Durch geschossweise angelegte „Roofways“, ähnlich zu Laubengängen, werden die Wohnungen erschlossen. Im dritten Obergeschoss, auf dem Dach der zweiten Parkebene, sind Dachgärten für die Bewohnenden vorgesehen, die mit Begrünungen, kleinen Plätze, Bäumen und Sitzmöglichkeiten sowie Ausblicke in Richtung Köln und zur Nikolaus-Kirche eine besondere Qualität erzeugen (Anlage 5).

Das Projekt sieht eine wohnwirtschaftliche Nutzung vor, bei der künftig auch seniorengerechte Service- und Betreuungsangebote in Betracht gezogen werden. Dabei werden Parameter wie Serviceleistungen, Wohnungsgrößen und Grundrisse sowie der Anteil gemeinschaftlicher Flächen im weiteren Planungsprozess konkretisiert.

Da es sich bei Seniorenwohnungen auch um Wohnungen handelt, wird der Beschluss des Handlungskonzepts Wohnen angewendet. Vorbehaltlich der ausreichenden Verfügbarkeit von Fördermitteln sind 30 % der Bruttogeschossfläche als geförderter Wohnungsbau herzustellen (s.u.).

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Umstrukturierung ist auch die Stellplatzsituation neu zu bewerten: Durch den Entfall einer bestehenden Parkebene, die bereits gebundenen Stellplätze für die im Schloss Center genehmigten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksnutzungen sowie den zusätzlichen Stellplatzbedarf für 59 Wohneinheiten ist der verbleibende Stellplatzbestand nach derzeitiger Einschätzung voraussichtlich nicht ausreichend. Angesichts genehmigter, aber nicht umgesetzter Nutzungen sowie der zusätzlich geplanten altersgerechten Serviceangebote ist im weiteren Verfahren ein nachvollziehbares Stellplatzkonzept für das gesamte Schloss Center vorzulegen.

### Die Rahmenbedingungen

Für die Fläche des Schloss Centers gilt der seit 1970 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 – Bensberg „Im Bungert“. Das Projektgebiet ist darin mehrheitlich als Kerngebiet im Sinne des § 7 BauNVO, teilweise als öffentliche Verkehrs- und Grünfläche festgesetzt. Oberhalb des zweiten Obergeschosses sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig. Die Anzahl der Vollgeschosse ist im nördlichen Teil auf zwei im südlichen Teil auf drei Vollgeschosse begrenzt. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 sowie eine geschlossene Bauweise fest. Die nördlich festgesetzte Verkehrsfläche entspricht an dieser Stelle nicht der tatsächlich errichteten Erschließungsanlage, die in Wirklichkeit weiter nördlich verläuft.

Durch die geplante Aufstockung ergeben sich Abweichungen vom bestehenden Bebauungsplan. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die überbaubare Grundstücksfläche werden durch das Vorhaben überschritten. Die nördlich festgesetzten, aber an dieser Stelle nicht umgesetzten Verkehrs- und Grünflächen werden bereits durch das bestehende Schloss Center überlagert. Durch den Neubau bzw. die Aufstockung ist eine erneute Abweichung erforderlich.

Die Vorhabenfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Einkaufsstraße „Schloßstraße“ und ist daher als zentrumsnaher Wohnort geeignet.

Für den baulichen Übergang zwischen den Nachbarprojekten „Im Bungert“ und „Aufstockung Schloss Center“ konnte mittlerweile ein städtebauliches stimmiges Konzept festgelegt werden. Durch die Verringerung eines Geschosses aufseiten des Postgeländes, ist eine Aussicht Richtung Köln von der vorgesehenen Terrasse des Schloss Centers gegeben.

### Städtebauliche Bewertung

Mit der Einführung des § 246e BauGB ist für den Umbau des Schloss Centers keine aufwendige Bebauungsplanänderung mehr erforderlich. Die Genehmigungsentscheidung liegt im Ermessen der Gemeinde und wird erteilt, wenn das Vorhaben der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entspricht.

Das Vorhaben „Aufstockung Schlosscenter“ stimmt im Wesentlichen mit den städtebaulichen Zielvorstellungen überein:

- Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Innenentwicklung: Mindergenutzte Flächen werden reaktiviert, die Vitalität des Zentrums gestärkt und der Außenbereich geschont.
- Durch das Vorhaben wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen.
- Mit der Realisierung von seniorengerechtem Wohnen wird den Belangen einer alternden Gesellschaft Rechnung getragen.
- Umweltbelange werden durch das Bauvorhaben nicht negativ berührt. Durch die Aufstockung und Dachbegrünung wird eine positive Klimabilanz erreicht.
- Das Vorhaben fügt sich in die benachbarte Bebauung ein und bildet einen städtebaulich harmonischen Übergang zum Projekt „Im Bungert“ aus.
- Die Sichtbeziehungen zur denkmalgeschützten Kirche werden nicht negativ beeinträchtigt.

### Einzelfallbetrachtung: Bewertung der Vorbildwirkung

Obwohl auf der Seite der Straße Im Bungert eine Erhöhung um zwei Geschosse und auf der Seite der Schloßstraße um ein Geschoss geplant sind, orientiert sich die geplante Höhenentwicklung meist an den direkt angrenzenden Gebäuden. Lediglich zum westlich gelegenen Nachbargebäude auf der Schloßstraße wird die Höhendifferenz durch die Aufstockung verstärkt. Da das zusätzliche Geschoss nach hinten versetzt liegt, ist die Differenz aber kaum wahrnehmbar. Insgesamt wird die Form einer geschlossenen Blockrandbebauung fortgeführt. Eine Vorbildwirkung für ähnlich gelagerte Fälle besteht daher nicht.

## Stand des Verfahrens

Seit einigen Jahren ist die Stadt mit dem Projektträger in Gesprächen. Im Januar 2026 wurde das Vorhaben im Gestaltungsbeirat mit dem Ergebnis beraten, dass das Projekt ausdrücklich erwünscht ist und eine Weiterentwicklung empfohlen wird.

Ein formeller Antrag wurde bislang nicht gestellt.

## Weiteres Vorgehen

Die Gemeinde wird mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag i.S.d. § 36 Abs. 1 S. 3 BauGB abschließen, um bestimmte städtebauliche Anforderungen verbindlich festzulegen:

- Die Sicherung der architektonischen und städtebaulichen Qualität.
- Die Herstellung von 30 % geförderten Wohnungsbaus, wenn die Förderzusage in einem Zeitraum von zwei Jahren ab Einreichung des Förderantrags erteilt werden kann.
- Vorgaben zur Begrünung.

Des Weiteren wird eine Bauverpflichtung in den Vertrag aufgenommen.

Ist der Vertrag unterzeichnet, kann der Vorhabenträger einen formellen Bauantrag auf Grundlage des § 246e BauGB stellen.

Es ist keine Wiedervorlage im Ausschuss vorgesehen.

## Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Ansichten

Anlage 3: Perspektiven

Anlage 4: Systemschnitte

Anlage 5: Dachgarten

Anlage 6: Grundrisse

Anlage 7: Anlieferung