

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 67/2006
Mitteilungsvorlage	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
	<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum
Planungsausschuss	21.03.2006

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 28/3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung
- Mitteilung zum Sachstand des Verfahrens**

Inhalt der Mitteilung:

@->

Der für ein verkleinertes Plangebiet überarbeitete und aktualisierte Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung wurde zuletzt in der Sitzung des Planungsausschusses am 11.01.2006 beraten. Der Ausschuss fasste den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.01.2006 bis 24.02.2006. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 19.01.2006 von der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt und nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Während der Offenlage gingen vier Schreiben ein. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden sieben Stellungnahmen eingereicht.

Da es sich um zum Teil sehr umfangreiche Stellungnahmen handelt, konnte der sehr ehrgeizige Zeitplan nicht eingehalten werden, schon in den Sitzungen von Planungsausschuss und Rat am 21.03 bzw. 23.03.2006 den Satzungsbeschluss zu fassen. Zwischen dem Eingang der letzten Schreiben und dem Redaktionsschluss für die Planungsausschussvorlagen lagen nur drei Tage, so dass eine rechtssichere Prüfung der vorgebrachten Argumente in der Kürze der Zeit nicht möglich war.

Städtebauliche Verträge

Zur Regelung einzelner Sachverhalte, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus gehen, ist im vorliegenden Fall der „Rheinberg Passage“ der Abschluss von zwei Städtebaulichen Verträgen erforderlich.

In seiner Sitzung am 11.01.2006 hat der Planungsausschuss bereits den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages (I) zu Regelungen über Art und Maß der baulichen Nutzung beschlossen. Zur Eingrenzung der möglichen städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Fachmarktzentrum auf das innerstädtische Funktionsgefüge sowie zur Sicherung einer dauerhaft städtebaulich verträglichen Nutzung innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes (MK) werden in diesem Vertrag ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Regelungen zu Art (Fachmarktzentrum) und Maß (maximal zulässige Verkaufsfläche von 8.500 m²) getroffen.

Dieser Städtebauliche Vertrag I wurde am 18.01.2006 und damit bereits vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 28, Teil 3 – Stadtmittelpunkt – 2. Änderung zwischen der Stadt und der Projektentwicklungsgesellschaft der „Rheinberg Passage“ abgeschlossen.

Ein zweiter Städtebaulicher Vertrag (II) zu Regelungen zu Bauvorhaben, Erschließung und ökologischem Ausgleich wird derzeit von der Projektentwicklungsgesellschaft und der Stadt erstellt. Er wird u.a. folgende Regelungsinhalte aufweisen:

- Erstellung eines Gesamtkonzeptes für Werbeanlagen sowie bezüglich der äußeren Gestaltung der Gebäudekörper
- Planung, Herstellung und Kostenübernahme der geplanten Erschließungsanlage „zusätzliche Fahrspur Umfahrung des Projektes“
- Planung, Herstellung und Kostenverteilung der geplanten Erschließungsanlage „Brückenverbindung zwischen dem Projekt „Rheinberg Passage“ und dem Fußgängerbereich Grüne Ladenstraße
- Umbaumaßnahmen und Kostenübernahme im Bereich der bestehenden Verkehrsanlage „Kreisverkehr J.W.-Lindlar-Straße / Jakobstraße“
- Anpassungs- und Umbaumaßnahmen im Bereich bestehender Verkehrsanlagen (Paffrather Straße, Jakobstraße, J.W.-Lindlar-Straße)
- Durchführung und Kostenübernahme der Ausgleichsmaßnahmen
- Sicherung der Erfüllung der Vertragspflichten (Bürgschaften, Sicherheitsleistungen)
- Haftungsausschluss zu Gunsten der Gemeinde / Rechtsnachfolge / Wirksamwerden des Vertrages

Baugenehmigungsverfahren

Die Projektentwicklungsgesellschaft der „Rheinberg Passage“ hat mit Datum vom 09.01.2006 einen Bauantrag gestellt. Der Antrag wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geprüft.

Anlage

- Übersichtsplan

<-@

