Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Ausschussbetreuender Fachbereich **Planen und Bauen**	Datum 17.04.2003
	Schriftführer Telefon-Nr. Friedhelm Assmann **02202/141428**

Niederschrift

Planungsausschuss	**Sitzung am Dienstag, 8. April 2003**
Sitzungsort Rathaus Gladbach, Großer Sitzungssaal, Konrad-Adenauer-Platz 1, 51465 Bergisch Gladbach	Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis) 17:00 Uhr - 18:45 Uhr
	Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis) keine

Sitzungsteilnehmer
Siehe beigefügtes Teilnehmerverzeichnis

Tagesordnung

Inhalt

A **<u>Öffentlicher Teil</u>**

1. **Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Stadtverordneter, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung und der Beschlussfähigkeit**

2. **Mitteilungen des Vorsitzenden**

3. **Mitteilungen der Bürgermeisterin**

4. **Innenstadt Bergisch Gladbach**
- Projekt Gladium
- Projekt Kaskade
241/2003

5. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -**
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

148/2003

6. Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1133 - Auf m Lichmichs Kamp -
- Beschluss zur Aufstellung
141/2003

7. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor -
- Geänderter Vorentwurf
240/2003

8. Anfragen der Ausschussmitglieder

B **<u>Nichtöffentlicher Teil</u>**

1. Mitteilungen des Vorsitzenden

2. Mitteilungen der Bürgermeisterin

3. Anfragen der Ausschussmitglieder

Protokollierung

A **Öffentlicher Teil**

1 **Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Stadtverordneter, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung und der Beschlussfähigkeit**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Buchholz, eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße und rechtzeitige Einladung und die Beschlussfähigkeit des Planungsausschusses fest.

Der Ausschuss ist sich einig darüber, dass die Rosco Unternehmensgruppe unter TOP 4 ihr Konzept für „Kaskade II“ vorstellt.

2 **Mitteilungen des Vorsitzenden**

Herr Buchholz berichtet über ein Schreiben, in dem darum gebeten wird, den Bebauungsplan Nr. 1527 – Breslauer Straße – von der Tagesordnung der Ratssitzung am 10.04. abzusetzen.

Auf Anfrage von Frau Hammelrath erläutert Herr Löhlein den Sachstand. Er macht deutlich, dass die in dem o.g. Schreiben aufgeführten Argumente bereits im Laufe des Verfahrens ausgiebig behandelt wurden. Sowohl im Rahmen der Erörterung des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung als auch der Erörterung über die Anregungen zur öffentlichen Auslegung und der Beratung des Satzungsbeschlusses hat man sich für das städtebauliche Konzept entschieden. Das Umlegungsverfahren wurde bereits eingeleitet. Aufgrund der bisherigen Beratungsergebnisse und der seit längerem mit den Eigentümern geführten Gespräche haben diese einen gewissen Vertrauensschutz hinsichtlich der Realisierung ihrer Bauvorhaben. Aus städtebaulicher Sicht bestehe kein Grund für die Absetzung dieses Punktes von der Tagesordnung der nächsten Ratssitzung.

3 **Mitteilungen der Bürgermeisterin**

Keine

4 **Innenstadt Bergisch Gladbach**
- Projekt Gladium
- Projekt Kaskade

Herr Rossing stellt die Rosco-Unternehmensgruppe und ihre bisherigen Projekte vor. Sodann erläutert Herr Rossing das kurzfristig entwickelte Konzept für die „Kaskade II“ im Bereich der Hauptstraße/Stationsstraße anhand von Plänen. Die Rosco-Unternehmensgruppe hält diese 1A Innenstadtlage für einen optimalen Standort zur

Konzentration von Verkaufsflächen.
Den Plänen entsprechend soll die untere Hauptstraße zwischen Poststraße und Driescher Kreuz als Galerie überbaut werden. Auf 21.700 qm Mietfläche sind 15.000 qm Verkaufsfläche (Einzelhandel) und 720 Parkplätze auf 2 Ebenen vorgesehen. Demgegenüber sollte (dem Rosco-Konzept entsprechend) im Bereich „Gladium“ die Sparten Entertainment, Kino und Freizeit angesiedelt werden.

Herr Rossing erklärt, dass das schriftliche und mündliche Einverständnis aller Grundstückseigentümer hinsichtlich der erforderlichen Grundstücksverkäufe im fraglichen Bereich (Kaskade II) vorliegen.

Frau Hammelrath begrüßt, dass im Gegensatz zum ursprünglichen Konzept „Kaskade“ nunmehr die umliegenden Grundstücke mit einbezogen wurden.

Auf Anfrage von Frau Hammelrath erklärt Frau Müller-Veit, dass die heute von der Rosco-Unternehmensgruppe vorgestellte Planung der Verwaltung noch nicht bekannt war. Aus diesem Grunde könne die Verwaltung derzeit keine Auskünfte über die Flächen und Realisierungschancen hinsichtlich der nicht im Eigentum von Herrn Becker befindlichen Grundstücke geben.

Herr Albrecht begrüßt, dass nun zwei tragfähige Entwürfe („Gladium“/“Kaskade II“) vorliegen und hätte sich gewünscht, dass das Konzept der Rosco-Unternehmensgruppe bereits früher bekannt gewesen wäre. Da bereits Verpflichtungen gegenüber der Hahn-Gruppe bestehen, könne die Beschlussfassung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gladium“ nun allerdings nicht weiter hinausgeschoben werden.

Für Frau Schmidt-Bolzmann stellt sich die Frage nach der gemeinsamen Realisierungschance beider Projekte.

Dazu führt Herr Pinno von der für den Objektbetrieb und -verwaltung zuständigen Ressort Centermangement der Rosco-Unternehmensgruppe aus, dass entsprechende Gespräche mit der Hahn-Gruppe bereits geführt wurden und nun weiter intensiviert werden müssten.

Auf Anfrage von Frau Hammelrath erklärt Herr Rossing, dass man seitens der Rosco-Gruppe bestrebt sei, das Konzept möglichst schnell umzusetzen. Da die Verfügbarkeit der erforderlichen Grundstücke nun feststehe, hängt der weitere Verlauf des Verfahrens nun von der Willensbildung des Rates und dem Konsens mit der Hahn-Gruppe ab.

Auf Anfrage von Herrn Buchholz weist Herr Rossing darauf hin, dass die Rosco-Unternehmensgruppe in anderen Städten bisher als alleiniger Investor auftrat. Im Fall Bergisch Gladbach sei allerdings eine Kooperation mit der Hahn-Gruppe durchaus denkbar.

Herr Ziffus begrüßt die vorgestellte Konzeption mit der Konzentration des Einzelhandels im Bereich der unteren Hauptstraße und der Anlage eines „Entertainmentbereiches“ am derzeitigen Busbahnhof. Er bekräftigt die Forderung nach einer koordinierten Gesamtplanung beider Investoren.

Frau Hammelrath plädiert dafür, beide Projekte gemeinsam zu behandeln und regt an, die heute vorgesehene Beschlussfassung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung hinsichtlich des Gladiumkonzepts zugunsten einer weiteren Sondersitzung zu verschieben.

Auf Anfrage von Frau Schmidt-Bolzmann erläutert Herr Pinno nochmals die Intention zur Nutzungstrennung (Handelskonzept im Bereich Hauptstraße; Entertainment im Bahnhofsbereich).

Frau Ryborsch fordert die Verwaltung auf, die Gespräche aller Beteiligten zu koordinieren und die Koordinationsbereitschaft zu klären.

Herr Schmickler macht deutlich, dass die Verwaltung bisher nicht aktiv werden konnte, da die Pläne der Rosco-Gruppe der Verwaltung bis zur heutigen Sitzung nicht bekannt waren.

Als Ergebnis dieses Punktes hält Herr Buchholz fest, dass die Planunterlagen kurzfristig an die Verwaltung weitergeleitet werden. Nach einer entsprechenden verwaltungsinternen Prüfung und Gesprächen mit beiden Investoren soll der Planungsausschuss möglichst bald erneut mit der Thematik befasst werden.

5 <u>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -</u>
<u>- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung</u>

Frau Hammelrath beantragt eine Vertagung dieses Punktes bis die Konzepte beider Investoren koordiniert sind und ein Ergebnis der Grundstückspreisnachverhandlungen mit der Hahn-Gruppe vorliegt.

Über diesen Antrag lässt Herr Buchholz abstimmen. Der Ausschuss fasst folgenden

<u>Beschluss</u>: (mehrheitlich gegen die Stimmen der SPD Fraktion, der FDP Fraktion der KIDitiative und der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN)

Der Vertagungsantrag der SPD Fraktion wird abgelehnt.

Herr Albrecht verweist nochmals darauf, dass die Hahn-Gruppe zwischenzeitlich alle Anforderungen erfüllt hat und nach Ansicht der CDU Fraktion das Planverfahren nicht mehr aufgehalten werden sollte. Darüber hinaus sei es jedoch auch zu begrüßen, dass nun ebenfalls ein tragfähiges Konzept für „Kaskade II“ vorliegt und eine einvernehmliche Lösung beider Projekte angestrebt werde.

Sodann fasst der Ausschuss folgenden

<u>Beschluss</u>: (mehrheitlich gegen die Stimmen der SPD Fraktion, der FDP Fraktion der KIDitiative und der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN)

Der Planungsausschuss stimmt der vorliegenden Vorentwurfsplanung im Grundsatz zu und beauftragt die Verwaltung, vorbehaltlich des Haupausschussbeschlusses zur Begrenzung und Aufteilung des für das Versorgungszentrum Stadtmitte ermittelten

zusätzlichen Verkaufsflächenkontingentes, für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang der Vorentwurfsplanung sowie im Rahmen einer Bürgerversammlung durchzuführen.

6 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1133 - Auf m Lichmichs Kamp - - Beschluss zur Aufstellung

Frau Hammelrath teilt mit, dass die SPD Fraktion nach einer Ortsbesichtigung zu dem Schluss gekommen ist, dass eine Zustimmung zu den Beschlussvorschlägen eine Fehlentwicklung in diesem Gebiet zur Folge hätte.

Frau Schmidt-Bolzmann hält bezüglich des Planverfahrens keine Eile geboten.

Herr Kierspel und Herr Ziffus sprechen sich übereinstimmend dafür aus, die Bebauung wunschgemäß - allerdings mit nachrangiger Priorität – zu ermöglichen.

Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse: (mehrheitlich gegen die Stimmen der SPD Fraktion bei Enthaltung der FDP
Fraktion)

I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1133 - Auf' Lichmichs Kamp - aufzustellen.

II. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 1133 - Auf' Lichmichs Kamp – ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs.2 des Baugesetzbuches für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2224 - Am Heidetor - - Geänderter Vorentwurf

Herr Albrecht begrüßt, dass das Konzept wunschgemäß kurzfristig überarbeitet und zur Entscheidung vorgelegt werden konnte. Allerdings spricht sich die CDU Fraktion gegen die Zulässigkeit von zusätzlichen behinderten- und altengerechten Einliegerwohnungen und Räumen für freie Berufe aus. Er bekräftigt nochmals seine Forderung auf eine Begrenzung des Vorhabens auf 22 Wohneinheiten.

Herr Ziffus wiederholt die Ablehnung seiner Fraktion gegenüber der vorgesehenen Planung. Er hält es darüber hinaus jedoch für dringend erforderlich, dass die Ausgleichsfläche vor Baubeginn um Ersatzlaichgewässer für die im Plangebiet lebenden Lurche erweitert wird.

Frau Schmidt-Bolzmann lehnt die Planung ebenfalls ab, da der Eingriff in den Landschaftsschutz grundlos und nicht zu akzeptieren sei.
Frau Hammelrath ist der Auffassung, dass sich eine Vermarktung von 22 Wohneinheiten ohne Einliegerwohnungen nicht verwirklichen lassen wird. Alternativ zu einem solchen begrenzenden Beschluss hält Frau Hammelrath eine Herausnahme von Teil-

flächen und eine veränderte Erschießung für denkbar.

Frau Neuheuser-Königs teilt mit, dass die KIDitiative die Planung aus grundsätzlichen Erwägungen heraus ablehnt.

Sodann stellt Herr Buchholz fest, dass der Antrag von Herrn Albrecht auf Begrenzung der Bebauung auf 22 Wohneinheiten im Gegensatz zu den Anträgen von Herrn Ziffus und Frau Hammelrath der weitergehende sei. Er lässt somit über diesen Antrag abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (mehrheitlich gegen die Stimmen der SPD Fraktion, der FDP Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN und der KIDitiative)

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2224 – Am Heidetor – auf der Grundlage des berarbeiteten Vorentwurfs und unter Berücksichtigung der Beschränkung des Vorhabe auf insgesamt 22 Wohneinheiten fortzusetzen.

8 Anfragen der Ausschussmitglieder

Keine

Vorsitzender | Schriftführer