Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Ausschussbetreuender Fachbereich Planen und Bauen	Datum 02.02.2004
	Schriftführer Telefon-Nr. Friedhelm Assmann 02202/141428
Niederschrift	
Planungsausschuss	Sitzung am Donnerstag, 29. Januar 2004
Sitzungsort Rathaus Bensberg, Ratssaal, Wilhelm-Wagener-Platz, 51429 Bergisch Gladbach	Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis) 17:00 Uhr - 19:00 Uhr
	Unterbrechungen: keine
Sitzungsteilnehmer Siehe beigegefügtes Teilnehmerverzeichnis	
Tagesordnung	

A Öffentlicher Teil

- 1. Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Stadtverordneter, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung und der Beschlussfähigkeit**
- 2. Genehmigung der Niederschrift - öffentlicher Teil**
- 3. Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung des Planungsausschusses am 20.11.2003**
4/2004
- 4. Mitteilungen des Vorsitzenden**
- 5. Mitteilungen der Bürgermeisterin**
- 6. Sachstand der Angelegenheit Bürgerantrag Tillmann, Oberasselborn**
7/2004
- 7. Bebauungsplan am Driescher Kreuz**
- 8. Bebauungsplan Nr. 16/1 - Nußbaum - 2. Vereinfachte Änderung**
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss als Satzung

5/2004

9. **Bebauungsplan Nr. 2128/1 - Nicolaus-Cusanus-Gymnasium 1. Änderung**
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung
6/2004
10. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -**
- Beschlüsse zu Anregungen
- Durchführungsvertrag
- Beschluss als Satzung
8/2004
11. **Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlswiese - 1. Vereinfachte Änderung**
- Beschluss als Satzung
10/2004
12. **Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband -**
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung
12/2004
13. **Anregung vom 23.06.2003 (Eingang), eine Bebauung der Grundstücke Gemar-**
kung Herkenrath, Flur 3, Flurstücke 1002-1005, Silberkauler Weg o. Nr. pla-
nungsrechtlich zu ermöglichen.
Antragsteller: Ursula Clasen, Keffernich 24, 51515 Kürten
666/2003
14. **Antrag der CDU Fraktion vom 05.11.2003 mit Vorschlägen zur Haushaltskonso-**
lidierung
674/2003
15. **Anfragen der Ausschussmitglieder**

B **Nichtöffentlicher Teil**

- 1. Genehmigung der Niederschrift - nichtöffentlicher Teil**
- 2. Mitteilungen des Vorsitzenden**
- 3. Mitteilungen der Bürgermeisterin**
- 4. 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.

Frau Müller-Veit berichtet über ein Schreiben von Frau Ursula Clasen, in dem diese (als Antragstellerin) darum bittet, den TOP 13 von der Tagesordnung zu nehmen, da es ihr bisher nicht möglich war, die Bauvoranfrage fertig zu stellen.
Dementsprechend zieht die Verwaltung die Vorlage zurück.

2 <-@ Genehmigung der Niederschrift - öffentlicher Teil

@-> Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Die Niederschrift wird genehmigt.

3 <-@ Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung des Planungsausschusses am 20.11.2003

@-> Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zustimmend zur Kenntnis.

4 <-@ Mitteilungen des Vorsitzenden

@-> Herr Buchholz teilt mit, dass er beabsichtigt, den Bebauungsplan „In der Schlade“ auf die Tagesordnung der nächsten Planungsausschusssitzung zu setzen.

Demgegenüber habe er die Abrundungssatzung Horst aus dem Entwurf der Tagesordnung dieser Sitzung herausgenommen, da in diesem Fall noch Fragen mit den beteiligten Grundstückseigentümern zu klären seien.

Herr Buchholz sagt zu, den ihm vorliegenden Bebauungsplanänderungsentwurf Buchmühle und ein Schreiben bzw. Planunterlagen zum Bereich Schlodderdich an alle Fraktionen weiterzuleiten. Hier sei ebenfalls beabsichtigt, diese Punkte in die Tagesordnung der kommenden Sitzung aufzunehmen.

Auf Anfrage von Frau Hammelrath sagt Frau Müller-Veit zu, alle neuen Erkenntnisse

zur Abrundungssatzung Horst an die Fraktionen weiterzuleiten bzw. die Planungssprecherrunde entsprechend zu befassen.

<-@

5 Mitteilungen der Bürgermeisterin

@-> Frau Müller-Veit bittet darum, die an alle Mitglieder verteilten Vorlagenergänzungen zu den TOP 10 und 14 zu den Sitzungsunterlagen zu nehmen bzw. auszutauschen.

Darüber hinaus berichtet Frau Müller-Veit über ein Schreiben, in dem darum gebeten wird, das Bebauungsplanverfahren 1241 Im Plackenbruch III fortzuführen. Frau Müller-Veit schlägt vor, dieses Verfahren ohne Priorität ins Arbeitsprogramm aufzunehmen.

Frau Müller-Veit berichtet des Weiteren über ein Schreiben der Interessengemeinschaft GBR zum Bebauungsplan Röntgenstraße. In Kürze werden Gespräche mit dieser Interessengemeinschaft mit dem Ziel geführt, das zzt. ruhende Bebauungsplanverfahren weiter voran zu bringen.

<-@

6 Sachstand der Angelegenheit Bürgerantrag Tillmann, Oberasselborn

@-> Herr Albrecht stellt richtig, dass der Abriss der gewerblich genutzten Halle seitens der Verwaltung vorgeschlagen wurde und nicht auf Erwägungen des Herrn Tillmann zurückzuführen sei.

Die CDU Fraktion beantragt, die Verwaltung möge alle Möglichkeiten ausschöpfen, Herrn Tillmann Baurecht zu verschaffen.

Nach Ansicht von Herrn Neu käme lediglich eine Ausschöpfung des § 34 BauGB in Betracht (entsprechend der Abrundungssatzung Asselborner Hof). Auf lange Sicht sei es für diesen Bereich ratsam, die gewerbliche Nutzung (nach Auslaufen der Mietverträge) zugunsten einer Wohnbebauung aufzugeben.

Herr Baeumle-Courth verweist auf die Ablehnung der Bezirksregierung und schlägt vor, den Bürgerantrag erneut zur Beschlussfassung auf die Tagesordnung des Planungsausschusses zu setzen.

Sodann lässt Herr Buchholz über den CDU-Antrag abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN, der

KIDinitiative und der FDP Fraktion)

Die Verwaltung wird beauftragt, alle Möglichkeiten zur Schaffung von Baurecht auszuschöpfen.

<-@

7 Bebauungsplan am Driescher Kreuz

@->

Frau Müller-Veit weist einleitend auf die bestehenden städtebaulichen Missstände sowie auf den Handlungsbedarf für den Bereich der „Unteren Hauptstraße“ hin. Trotz bestehender Baurechte habe in den vergangenen Jahren bzw. Jahrzehnten kaum eine bauliche Entwicklung stattgefunden. Mit Bezug auf das hohe Entwicklungspotenzial des betreffenden Stadtmittebereiches weist Frau Müller-Veit auf die Chancen für eine Gesamtlösung hin.

Die Verwaltung sei bestrebt, den Kontakt mit **allen** Interessierten und potenziellen Investoren aufrecht zu erhalten und eine gemeinsame Entwicklung zu erreichen. Zur Gewährleistung einer gewünschten städtebaulichen Entwicklung sei des erforderlich, u.a. den Beschluss des Hauptausschusses hinsichtlich der Verteilung zusätzlicher Verkaufsflächen zu überdenken.

Die Verwaltung werde in den nächsten Wochen für den Bereich der „Unteren Hauptstraße“ eine städtebauliche Vorentwurfsplanung erstellen, in der die Kriterien „Verkehr/ Erschließung“ und „Einzelhandelsflächen“ hinreichend beleuchtet werden.

Herr Buchholz bittet in diesem Zusammenhang darum, diese Gespräche möglichst an einem gemeinsamen runden Tisch zu führen und die Ergebnisse rechtzeitig vor den jeweiligen Ausschusssitzungen zu bündeln.

Frau Hammelrath erinnert den seinerzeitigen Beschluss, die Projekte „Gladium“ und „Untere Hauptstraße“ gemeinsam zu beraten. Leider sei es in der Vergangenheit versäumt worden, das Bebauungsplanverfahren für die „Untere Hauptstraße“ zügig voranzutreiben.

Es stellt sich nun die Frage, ob die Stadt vor dem Erwerb des „Lindex“-Grundstücks durch den Investor Hahn nicht die Möglichkeit der Ausübung eines Vorkaufsrechts gehabt habe.

Frau Müller-Veit und auch Herr Schmickler machen deutlich, dass diese Entwicklung hinsichtlich des Grundstücks(ver)kaufs Ecke Poststraße/ Hauptstraße nicht absehbar war. Aber unabhängig davon habe für die Stadt rechtlich keine Möglichkeit hinsichtlich einer Ausübung des Vorkaufsrechts bestanden. Es wäre ohnehin fraglich, ob die Kaufpreisdimensionen eines solchen Grundstücks die finanziellen städtischen Möglichkeiten nicht übersteigen würden.

Frau Graner begrüßt den Vorschlag hinsichtlich eines „runden Tisches“ ausdrücklich. Ziel sollte dabei sein, potenziellen Investoren politisch gemeinsam festgelegte Eckpunkte der Planung aufzuzeigen und nicht den Vorstellungen der Investoren städteplanerisch „hinterherzulaufen“.

Herr Baeumle-Courth macht deutlich, dass die Verteilung der Verkaufsflächen von „Gladium“ und „Unterer Hauptstraße“ einer „Wenn-dann“-Beziehung unterliegt. Städtebaulich sei auch eine andere als die im Hauptausschuss beschlossene Verteilung (14.000 qm „Gladium“; 7.000 qm „Untere Hauptstraße“) denkbar und sollte bei dem derzeitigen Planungsstand beider Projekte nicht als unumstößlich angesehen werden.

Ebenso wie Frau Graner plädiert Herr Albrecht dafür, dass die Verwaltung die Initiative ergreift und den Investoren möglichst zügig planerische Vorgaben unterbreitet.

Auf Anfrage von Herrn Buchholz macht Frau Müller-Veit deutlich, dass die

beschlussmäßig festgelegte Verkaufsfläche von 7.000 qm für die „Untere Hauptstraße“ so zu verstehen sei, dass entsprechend dem Gutachten 7.000 qm – zu der derzeit bereits bestehenden - zusätzliche Verkaufsfläche in diesem Bereich für Neubauten zulässig sei.

Die Verkaufsflächenverteilung und der diesbezügliche Beschluss des Hauptausschusses beruhen auf der Annahme, dass zwei projektierte Einkaufszentren zeitgleich realisiert werden.

Herr Schmickler stellt dazu fest, dass eine Deutung des Gutachtens durchaus den Schluss zulässt, dass Abweichungen von dem empfohlenen zusätzlichen Verkaufspotenzial für die Stadtmitte denkbar bzw. vertretbar sind, wenn diese nicht gleichzeitig verwirklicht werden (Umorientierung der Kaufkraftströme nach Einrichtung des bestehenden Handels auf das zuerst fertig gestellte Projekt).

Herr Klatt sieht beide Projekte als funktionelle Einheit mit gegenseitigen Auswirkungen. Die Verkaufsflächenaufteilung müsse somit im Gesamtzusammenhang beurteilt werden.

Auch die „Untere Hauptstraße“ kann nur dann sinnvoll in ein attraktives Einzelhandelszentrum integriert werden, wenn ihr eine gewisse Mindestfläche an Verkaufsflächen zugestanden wird, die es zu ermitteln gilt. Aus diesem Grunde sollte ein entsprechender Vorentwurf erarbeitet werden, bevor über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gladium“ beschlossen wird.

Frau Neuheuser-Königs würde es sehr begrüßen, wenn nunmehr eine einvernehmliche Lösung zur Entwicklung beider Projekte angestrebt wird.

Nach Auffassung von Herrn Baeumle-Courth wäre es fahrlässig, auf dem Beschluss des Hauptausschusses zu beharren und die derzeitige Verkaufsflächenbeschränkung für die „Untere Hauptstraße“ zugunsten des „Gladium“ aufrecht zu erhalten, zumal eine zeitnahe Verwirklichung des „Gladium“ zumindest fraglich sei.

Bezugnehmend auf einen Hinweis von Herrn Baeumle-Courth stellt Herr Schmickler klar, dass nicht nur im Bereich des derzeitigen Busbahnhofs bestehende Baurechte aus verschiedenen Gründen längere Zeit nicht genutzt wurden. Ebenso wurden im Bereich der Unteren Hauptstraße die Baurechte der dort bestehenden Bebauungspläne weitgehend nicht genutzt. Herr Schmickler macht darüber hinaus deutlich, dass es sich bei dem Projekt „Gladium“ um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Ein solcher Bebauungsplan ist mit einem Durchführungsvertrag kombiniert, der Verwirklichungsfristen vorschreibt (Baurecht auf Zeit) und somit eine weitgehende Gewähr für die Durchführung der Baumaßnahmen bietet.

8 <-@
Bebauungsplan Nr. 16/1 - Nußbaum - 2. Vereinfachte Änderung
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss als Satzung

@-> Frau Neuheuser-Königs bittet für die Zukunft in solchen Fällen die Stellungnahme des Jugendamtes und ein Verweis auf den Spielplatzbedarfsplan der Vorlage beizufügen.

Nach Auffassung von Herrn Klatt hätte entsprechend dem § 13 BauGB den betroffe-

nen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden müssen. Es sei nicht richtig, dass die Stadt Bergisch Gladbach bei Fragen über eine Festsetzung „Spielplatz“ einzige Beteiligte sei.

Frau Müller-Veit entgegnet, dass im Rahmen der Betroffenenbeteiligung gemäß § 13 BauGB eine Beteiligung der Bürger nicht für erforderlich erachtet wird. Dies vor dem Hintergrund, dass der im Bebauungsplan ausgewiesene Spielplatz seit 1971 nicht realisiert wurde und ein aktueller Bedarf für einen öffentlichen Spielplatz nach Aussage des zuständigen Fachbereiches 5 (Spielplatzbedarfsplan) in dem betreffenden Bereich nicht bestehe.

Der Ausschuss fasst sodann folgende

Beschlüsse: (einstimmig)

I. **Beschluss zur Aufstellung**

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 16/1 – Nußbaum - 2. Vereinfachte Änderung als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

Die Änderung betrifft das städtische Grundstück südlich Nußbaumer Straße 19 (Mutzer Bach).

II. **Beschluss als Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 16/1 – Nußbaum - 2. Vereinfachte Änderung wird gem. § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung und die Begründung dazu beschlossen.

<-@

@->

I. Beschluss zur Aufstellung

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan

Nr. 16/1 – Nußbaum - 2. Vereinfachte Änderung

als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

Die Änderung betrifft das städtische Grundstück südlich Nußbaumer Straße 19 (Mutzer Bach).

II. Beschluss als Satzung

Der Bebauungsplan

Nr. 16/1 – Nußbaum - 2. Vereinfachte Änderung

wird gem. § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung und die Begründung dazu beschlossen.

<-@

9

Bebauungsplan Nr. 2128/1 - Nicolaus-Cusanus-Gymnasium 1. Änderung
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

@-> Herr Albrecht hält die geplante Wohnbebauung in diesem Bereich nicht für sinnvoll, da mit Lärmemissionen der Schule und des nahe gelegenen Druckereibetriebs zu rechnen. Des Weiteren werde der bisherige (zu verlegende) Parkplatz auch von Mitgliedern der Turnerschaft und der Musikschule genutzt, die sich dann entsprechend umorientieren müssen.

Er regt an, die Verwaltung möge mit den Grundstückseigentümern südlich der Schule hinsichtlich eines Erwerbs derer Grundstücke für eine eventuelle Schulerweiterung zu verhandeln. Möglicherweise kommt auch ein Grundstückstausch mit der nunmehr für eine Bebauung vorgesehenen Fläche in Betracht.

Auch Herr Klatt hält die Lage für eine Wohnbebauung für nicht geeignet und teilt mit, dass die SPD Fraktion der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nicht zustimmen werde. Er plädiert dafür, stattdessen Erweiterungsflächen für die Schule, die Musikschule und die Turnerschaft vorzuhalten.

Herr Bäumle-Courth weist auf die Dringlichkeit des Schulerweiterungsbaus hin. Natürlich müsse die Emissionsbelastung für die neu geplante Wohnbebauung eingehend geprüft werden. Es sollte aber auch die langfristige Entwicklung der Schülerzahlen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, indem durch eine multifunktionale Konzeption des Neubaus später auch andere Nutzungen möglich sind.

Auch Frau Neuheuser-Königs teilt die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Wohnbebauung.

Herr Neu regt an, das Thema Schulerweiterungsflächen grds. im Ausschuss für Bildung, Kultur, Schule und Sport vorzudiskutieren.

Frau Graner hegt die Hoffnung, dass im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung eventuell doch die Bereitschaft der angrenzenden Grundstückseigentümer zum Dialog geweckt wird.

Möglicherweise sei die Planung nach durchgeführter Bürgerbeteiligung zu modifizieren.

Herr Buchholz bittet darum, den Schulausschuss entsprechend über die vorgesehene Planung und das weitere Verfahren zu informieren.

Sodann fasst der Ausschuss folgenden

Beschluss: (mehrheitlich gegen die Stimmen der SPD Fraktion)

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

Nr. 2128 Teil 1 – Nicolaus-Cusanus-Gymnasium – 1. Änderung auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang.

<-@

10 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium -**
- Beschlüsse zu Anregungen
- Durchführungsvertrag

- Beschluss als Satzung

@-> Herr Krause erläutert die schriftliche Vorlage anhand von Plänen. Er macht dabei deutlich, dass der Bebauungsplan nach öffentlicher Auslegung in einigen Punkten konkretisiert wurde, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt wurden (Seite 46 der Vorlage). Die entsprechende schriftliche Zustimmungserklärung des Vorhabenträgers zu den Änderungen (Betroffenenbeteiligung) liegt der Verwaltung vor.

Herr Buchholz bittet darum, die endgültig abgestimmte Fassung des Durchführungsvertrages den Fraktionen rechtzeitig vor der Ratssitzung zuzuleiten.

Frau Hammelrath hätte sich eine noch weitergehende Konkretisierung des Bebauungsplanentwurfs und einige Informationen über den zukünftigen Branchenmix gewünscht.

Des Weiteren zeigt sie sich verwundert darüber, dass entgegen der seinerzeitigen Verwaltungsaussage bisher keine Mietverträge abgeschlossen sein sollen.

Frau Hammelrath weist darauf hin, dass der bestehende Grundstückskaufvertrag noch eine Kinonutzung vorsehe und dementsprechend dem Inhalt des zu beschließenden Durchführungsvertrages entgegenstehe. In diesem Zusammenhang sei auch verwunderlich, dass Flächen für das geplante Bauvorhaben in Anspruch genommen werden, die sich derzeit (noch) in städtischem Eigentum befinden. Frau Hammelrath bittet um schriftliche Mitteilung, wie groß diese Flächen sind und wann und von wem die erforderlichen Verträge im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unterzeichnet werden müssen. *(Beantwortung erfolgt gemeinsam mit der Antwort zur Frage im Rahmen der Anfragen der Mitglieder)*

Herr Schmickler erklärt, dass durch den vorgesehenen Branchenmix im „Gladium“ (großflächige Einzelhandelseinrichtungen) bisherige bestehende Defizite in der Bergisch Gladbacher Handelsstruktur beseitigt werden. Er wiederholt noch einmal die Aussage des Investors, dass eine Reihe von Mietern des Objekts bereits feststehe. Hinsichtlich der Kompatibilität des alten Kaufvertrages und des Durchführungsvertrages weist Herr Schmickler darauf hin, dass man derzeit an einem Anpassungsentwurf zum Kaufvertrag arbeite, der rechtzeitig vor der Ratssitzung (Satzungsbeschluss) im Finanz- und Liegenschaftsausschuss behandelt werden wird. Dieser Anpassungsvertrag (Notarvertrag) soll alle noch offenen Fragen regeln (u.a. Inanspruchnahme städtischer Flächen) und die privatrechtlichen Vereinbarungen dem künftigen öffentlich rechtlichen Vertrag anpassen.

Auch nach diesen Ausführungen des Stadtbaurates sieht sich die SPD-Fraktion nicht in der Lage, den heutigen Beschlussvorschlägen zuzustimmen.

Herr Albrecht macht deutlich, dass die heutigen Beschlüsse unter dem Vorbehalt der Anpassung des geltenden Kaufvertrages erfolgen.

Des Weiteren bittet die CDU-Fraktion um folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen und des Durchführungsvertrages:

Die Textlichen Festsetzungen sind unter 2.3 wie folgt zu ändern:

„Höhe baulicher Anlagen

2.3 Die im Bebauungsplan für das Kerngebiet festgesetzte Gebäudehöhe von 105,5 Meter über Normalnull (müNN) ist als Höchstwert festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch gebäudetechnische Anlagen wie Treppenhäuser, Fahrstuhlüberfahrten ~~o.ä.~~ ausnahmsweise bis zu einer maximalen Höhe von ~~112~~ 110 m ü. NN überschritten werden.“

Begründung: Dachaufbauten von 6,50 m Höhe, wie sie die Ausnahmeregelung in den Textlichen Festsetzungen vorsieht, sind nicht erforderlich und nicht vertretbar. Da keine konkreten Aussagen (Pläne) darüber vorliegen, wie viele gebäudetechnische Anlagen auf dem Dach errichtet werden sollen und zur Vermeidung eines unansehnlichen „Wildwuchses“ z. B. aus Sicht der zukünftigen Wohnbebauung auf dem „Gelände ehem. Kalköfen Cox“, sollen die Anlagen auf eine Maximalhöhe von 4,50 m (110 m ü.NN) und auf Treppenhäuser und Fahrstuhlüberfahrten beschränkt werden.

Folgende Änderungen sind in den Regelungen des Durchführungsvertrages vorzusehen:

§ V 1

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Einkaufszentrums, bestehend aus drei Verkaufsebenen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 14.000 m² sowie drei darüber liegenden Parkebenen mit ~~ea.~~ mind. 670 Stellplätzen.

.....

Begründung: Bei der bisherigen Regelung bleibt es dem Vorhabenträger überlassen, auch weniger als 670 Stellplätze zu errichten. Eine weitere Reduzierung des zu errichtenden Stellplatzumfanges (ursprünglich 700) wird seitens der CDU nicht akzeptiert. Daher soll „ca.“ gestrichen und „mind.“ eingefügt werden.

§ V 3

Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

.....

(2) Hinsichtlich der zu errichtenden Parkdecks im Vertragsgebiet verpflichtet sich der *Vorhabenträger*, ~~darauf hinzuwirken, dass ein Kontingent von ea. mind. 100 Stellplätzen für Dauerparker (z.B. für Anwohner) vorgesehen wird~~ vorzusehen. Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Code-Karte) eine dauerhafte Nutzung (Tag und Nacht) der Dauerparkplätze, auch außerhalb der allgemeinen Betriebszeiten der Parkdecks, zu gewährleisten. Für die Stellplätze wird ein Nutzungsentgelt erhoben.

Begründung: s.o. Der CDU-Fraktion reicht die Verpflichtungserklärung auf ein Hinwirken nicht aus. Der Vorhabenträger habe dafür zu sorgen, dass die Dauerparkplätze vorgesehen bzw. angeboten werden.

.....

(3) Hinsichtlich der zu errichtenden Parkdecks im Vertragsgebiet verpflichtet sich der *Vorhabenträger*, ~~darauf hinzuwirken, dass ein ausreichendes Kontingent an Frauenparkplätzen und Parkplätzen für mobilitätsbehinderte Menschen vorgesehen wird.~~ vorzusehen.

.....

(4) Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, auf der in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem "Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit" (gr) überlagerten Kerngebietsfläche (MK) einen 2,30 m breiten Fußweg anzulegen. Der Verbindungsweg zwischen den öffentlichen Fußgängerbereichen „Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße“ und „Stadtplatz“ ist behindertengerecht zu errichten und der Tageszeit entsprechend ausreichend auszuleuchten.

Zu diesem Punkt wird die Verwaltung gebeten zu prüfen, inwieweit die vorgesehene Fußwegbreite ausreichend ist.

.....

§ E 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

(1)

c) die Herstellung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Stadtplatz/ 1. OG“ ausgewiesenen Platzanlage und der Brückenverbindung zur Fußgängerzone „Grüne Ladenstraße“ einschließlich Straßenbeleuchtung,

Begründung: s.o. Die CDU-Fraktion möchte sichergestellt haben, dass nicht nur der im Bebauungsplan festgesetzte „Stadtplatz“, sondern auch die Verbindung zur „Grünen Ladenstraße“ (Brückenverbindung unter der „Rampe Stationsstraße“ gelegen) als Ersatz für das bestehende Provisorium (Brücke) durch den Vorhabenträger errichtet wird.

Nach Herrn Baeumle-Courth dürfe es nicht sein, dass in der heutigen Sitzung ein offensichtlich maßgeschneiderter Bebauungsplan für einen Investor beschlossen wird, der bis heute keinen Bauantrag gestellt habe und keinerlei Bauabsicht erkennen lasse. Die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN bezeichnet das Projekt als „Billigstbau“, der insbesondere in den Abendstunden nicht zu einer Belebung der City beitragen wird und lehnt es auf Grund der noch unbekanntem Branchenstruktur und des nicht ausgenutzten Entwicklungspotenzials dieses Bergisch Gladbacher „Kerngrundstücks“ ab. Dementsprechend beantragt Herr Baeumle-Courth das Aussetzen des gesamten Bebauungsplanverfahrens Nr. 2194 – Gladium – bis über die Rückübertragung des Kaufvertrages (Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN im Hauptausschuss am 16.03.2004) an die Stadt abschließend entschieden wurde.

Entgegen diesen Ausführungen bekräftigt Herr Schmickler, dass keineswegs ein Stillstand der Planung bzw. der Vertragsverhandlungen zu bemängeln sei. Vielmehr seien die Verhandlungen weit gediehen und bereits sehr detailliert.

Sodann lässt Herr Buchholz über den Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgenden

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

Der Antrag, das Bebauungsplanverfahren auszusetzen, wird abgelehnt.

Sodann lässt Herr Buchholz über die Beschlussvorschläge der Verwaltung abstimmen.

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen zu den Textlichen Festsetzungen sowie zu dem Durchführungsvertrag fasst der Ausschuss folgende

Beschlüsse: (mehrheitlich gegen die Stimmen der SPD Fraktion, der KIDinitiative und der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN)

I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2194 - Gladium - gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vorgebrachten Anregungen der Einwender

- B 1 Herrn Harald Schwann wird teilweise entsprochen,
- B 2 Frau Ursula Wolf-Dünn wird nicht entsprochen,
- B 3 Hausgemeinschaft Rudolf und Günther Höller wird nicht entsprochen,
- B 4 Interessengemeinschaft Bergisch Gladbach - Stadtmitte e.V. wird teilweise entsprochen,
- B 5 Becker Immobilienvermietungs GmbH/ Herrn Theo Becker, vertreten durch die RAe Redeker, Sellner, Dahs & Widmaier, wird nicht entsprochen,
- B 6 K.W. Immobilien-Gesellschaft mbH & Co.b.R., vertreten durch die RAe Cornelius, Bartenbach, Haesemann & Partner, wird nicht entsprochen,
- B 7 Frau Alice Stiller wird nicht entsprochen,
- B8 Herrn Josef Cramer, vertreten durch die RAe Cornelius, Bartenbach und Haesemann und Partner, wird nicht entsprochen
- T 1 Rheinisch-Bergischer Kreis wird teilweise entsprochen,
- T 2 Staatlichen Umweltamtes Köln wird nicht entsprochen.

II. Für die nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - erfolgten Ergänzungen wird ein Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

III. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt, den Durchführungsvertrag in der die vorgebrachten Änderungswünsche des Planungsausschusses berücksichtigenden Fassung abzuschließen.

IV. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - als Satzung und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dazu.

<-@
11 Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 - Kradepohlsweise - 1. Vereinfachte Änderung - Beschluss als Satzung

@-> Herr Jung verlässt aus Gründen der Befangenheit die Sitzungsrunde.

Auf Anfrage von Herrn Neu erklärt Herr Krause, dass möglicherweise eine teilweise Doppelnutzung des Aldiparkplatzes auch für die Kindertagesstätte bzw. das Gemeindezentrum in Betracht kommt.

Die Verwaltung wird dies im Rahmen des laufenden Baugenehmigungsverfahrens prüfen.

Sodann fasst der Ausschuss folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Der Bebauungsplan Nr. 2442, Teil 1 – Kradepohlsweise - 1. Vereinfachte Änderung wird gem. § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung und die Begründung dazu beschlossen.

Herr Jung nimmt wieder an den Beratungen teil.

<-@
12 Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband - Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

@-> Es wird festgestellt, dass die Aufsichtsratsmitglieder und der Gesellschafterversammlung der RBS in diesem Punkt nicht befangen sind.

Herr Albrecht beantragt eine Vertagung dieses Punktes, da die CDU Fraktion noch Beratungsbedarf hat.

Frau Hammelrath spricht sich gegen eine Vertagung aus und plädiert stattdessen dafür, das Bebauungsplanverfahren weiter zu betreiben.

Sodann lässt Herr Buchholz über die Vertagung abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (mehrheitlich gegen die Stimmen der SPD Fraktion)

Die Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5434 – Landschaftsverband – wird vertagt.

- 13 <-@
Anregung vom 23.06.2003 (Eingang), eine Bebauung der Grundstücke Gemarkung Herkenrath, Flur 3, Flurstücke 1002-1005, Silberkauler Weg o. Nr. planungsrechtlich zu ermöglichen.
Antragsteller: Ursula Clasen, Keffernich 24, 51515 Kürten

@-> Der Punkt wurde seitens der Verwaltung zurückgezogen (s. TOP 1).

- 14 <-@
Antrag der CDU Fraktion vom 05.11.2003 mit Vorschlägen zur Haushaltskonsolidierung

@-> Auf Anfrage von Herrn Baeumle-Courth stellt Herr Dr. Kassner fest, dass der CDU-Antrag selbst in der Vorlage leider nicht mit abgedruckt wurde.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (mehrheitlich)

Dem Antrag wird zugestimmt.

- 15 <-@
Anfragen der Ausschussmitglieder

@-> Herr Neu:

Im Landschaftsschutzgebiet im Bereich der Verlängerung der Straße Oberasselborn wurde eine gewerbliche Hundeschule in Betrieb genommen, für die auch Werbung gemacht wird.

Ist der Verwaltung dies bekannt?

Ist die Hundeschule genehmigt?

Auf welcher Rechtsgrundlage basiert eine etwaige Genehmigung?

Frau Hammelrath:

Bezugnehmend auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1224 - Seelsheide - und die fehlende Unterzeichnung des Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss im Rat bittet Frau Hammelrath um eine konkrete Auskunft, wer diese Unterschrift versäumt hat, und um eine grundsätzliche Auskunft hinsichtlich der Unterschriftbefugnisse der Verwaltung in den verschiedenen Verfahrensständen solcher Verträge und bei ähnlich gelagerten Fällen.

Könnte es sein, dass die Stadt schadensersatzpflichtig wird, wenn durch den o.g. Rechtsfehler Schäden gegenüber der Stadt Bergisch Gladbach geltend gemacht werden?

Herr Schmickler erklärt, dass die Verwaltung für solche Fälle eine Eigenschadenversicherung abgeschlossen habe. Falls Ansprüche angemeldet werden, wird im konkreten Fall geprüft, inwieweit die Voraussetzungen für eine Inanspruchnahme der Eigenschadenversicherung vorliegen.

Die Anfragen von Herrn Neu und Frau Hammelrath werden schriftlich beantwortet.

Herr Buchholz schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:59 Uhr.

<-@