

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Ausschussbetreuender Fachbereich Planen und Bauen	Datum 11.05.2005
	Schriftführer Telefon-Nr. Friedhelm Assmann 02202/141428
Niederschrift	
Planungsausschuss	Sitzung am Donnerstag, 21. April 2005
Sitzungsort Rathaus Bensberg, Ratssaal, Wilhelm-Wagener-Platz, 51429 Bergisch Gladbach	Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis) 17:00 Uhr - 19:05 Uhr
	Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis) Keine
Sitzungsteilnehmer Siehe beigefügtes Teilnehmerverzeichnis	
Tagesordnung	

A Öffentlicher Teil

- 1. Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, 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 17.02.2005**
175/2005
- 4. Mitteilungen des Vorsitzenden**
- 5. Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 6. Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach -**
- Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 13.02.2001 (Planungsausschuss)
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung
176/2005
- 7. Bebauungsplan Nr. 2147 - Margaretenhöhe -**
- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

177/2005

8. **Bebauungsplan Nr. 2148 - Höhenweg -
- Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
178/2005
9. **Bebauungsplan 4181 - Ball - 2. Änderung
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
179/2005
10. **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 4212 - Oberasselborn -
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**
180/2005
11. **Bebauungsplan 5211 - Am Milchbornbach - 1. Änderung
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
181/2005
12. **Bebauungsplan Nr. 5266 - Schloßstraße - 2. Änderung und Bebauungsplan Nr.
5285 - Eichelstraße -, 3. Änderung
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
182/2005
13. **Bebauungsplan Nr. 5582 - Bockenbergr I -
- Beschlüsse zu Anregungen aus der 1. öffentlichen Auslegung
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung**
183/2005
14. **Antrag der SPD Fraktion vom 06.04.2005 zum Bebauungsplan Nr. 6245 -
Steinbreche -**
218/2005
15. **Anfragen der Ausschussmitglieder**

Nichtöffentlicher Teil

B

- 1. Genehmigung der Niederschrift - nichtöffentlicher Teil**
- 2. Mitteilungen des Vorsitzenden**
- 3. Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 4. Anfragen der Ausschussmitglieder**

Protokollierung

A Öffentlicher Teil

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

@-> Der Ausschussvorsitzende, Herr Albrecht, eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße und rechtzeitige Einladung und die Beschlussfähigkeit des Planungsausschusses fest.

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 17.02.2005

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

4 <-@ Mitteilungen des Vorsitzenden

@-> Keine

5 <-@ Mitteilungen des Bürgermeisters

@-> Frau Müller-Veit berichtet über einen Antrag des Beirates für die Belange von Menschen mit Behinderungen auf Änderung des Bebauungsplanes „Ehem. Hermann-Löns-Kaserne“ im Bereich „Kleine Mitte“. Aus Sicht der Verwaltung sei zur Realisierung der Absichten des Investors (Einzelhandel und behindertengerechtes Wohnen) eine Bebauungsplanänderung nicht notwendig, soweit auf die Verwirklichung des ursprünglich angedachten Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von über 1.200 qm verzichtet wird. Da diesbezüglich kein Antrag vorliegt, geht man seitens der Verwaltung davon aus, dass der Investor auf diesen Lebensmittelmarkt verzichtet. Der Beirat für Menschen mit Behinderungen wird entsprechend informiert.

Des Weiteren informiert Frau Müller-Veit über einen Antrag auf zusätzliche Bereitstellung von Bauland im Bereich Plackenbruch III. Der Planungsausschuss wird zur gegebenen Zeit mit diesem Antrag befasst.

Gleiches gilt für einen Antrag der Antragsteller Müller zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuenhauser Weg“.

6 <-@
Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach -
- Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 13.02.2001 (Planungsausschuss)
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

@-> Herr Lang verliest einen Katalog mehrerer Fragen:

- Wird der heute anstehende Beschluss auch ohne eine vollständige Entwidmung aller Flächen wirksam?
- Wie hoch ist die hier vorgesehene Verkaufsfläche in Bezug auf die gutachterlich festgesetzte zumutbare Verkaufsfläche für den Innenstadtbereich?
- Sind in der Planung auch Wohnflächen vorgesehen?
- Wie sind die aktuellen planerischen Vorstellungen hinsichtlich der Kreuzung der Fußgängerzone durch die Stationsstraße?
- Wie sind die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Gebäudekomplexes auf die umliegenden Straßen zu bewerten?
- Hält die Verwaltung ein Vorziehen des Baukörpers um 6m und gleichzeitiger Verbreiterung der Fußgängerzone auch im Hinblick auf die Unterhaltungsverpflichtung tatsächlich für vorteilhaft?
- Kommt für die Grundstückaufwertung eine Abschöpfung entsprechend dem Baulandmanagement in Betracht?
- Aus welcher Perspektive muss man sich die Skizzen auf den Seiten 18 und 19 der Vorlage vorstellen?

Herr Krause erläutert die Planung unter Berücksichtigung der von Herrn Lang gestellten Fragen anhand von Plänen, Schaubildern und Modellfotos. Er macht deutlich, dass die noch ausstehende Entwidmungsverfügung auf den heutigen vorbereitenden Beschluss keinen Einfluss habe. Eine vollständige Entwidmung der betreffenden Flächen sei lediglich Voraussetzung für die abschließende Beschlussfassung im Rat (Satzungsbeschluss) sowie für das Wirksamwerden des Bebauungsplanes.

Entwidmungsverfügungen liegen für die Flächen des bereits realisierten neuen Busbahnhofes sowie für einen Teilbereich des im Bebauungsplan ausgewiesenen Kerngebietes (MK) vor. Der Antrag für die noch ausstehende Entwidmung des derzeit mit dem "Empfangsgebäude" (Fahrkartenverkauf) bestandenen und zukünftig als Bahnhofsvorplatz konzipierten Bereiches werde in Kürze von der Deutschen Bahn AG gestellt. Es sei damit zu rechnen, dass die Entwidmung durch das Eisenbahnbundesamt zeitnah erfolgen werde.

Die aurelis GmbH beabsichtige den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses unter Einbeziehung eines personengebundenen Fahrkartenverkaufs und evtl. einer öffentlicher Toilettenanlage im Erdgeschoss des Gebäudes. Die Verkaufsfläche wird lediglich ca. 2000 qm bemessen und dementsprechend nur untergeordnet Einfluss auf das gutachterlich (Tragfähigkeitsuntersuchung Prof. Dr. Falk) festgestellte Höchstmaß zumutbarer zusätzlicher Verkaufsflächen in der Innenstadt haben.

Da sich ein Teil der derzeitigen Straßenfläche der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße im Eigentum der aurelis GmbH befindet, habe man sich in den bisherigen Verhandlungen dahingehend geeinigt, den Baukörper um 6 Meter in Richtung Johann-Wilhelm-

Lindlar-Straße zu verschieben und im Gegenzug die vor dem Gebäude verbleibende Grundstücksfläche als Verkehrsfläche zur Verbreiterung der Fußgängerzone vorzusehen; die entsprechenden Flächen würden an die Stadt abgetreten. Die Verschiebung des Baukörpers biete dem Investor die Möglichkeit, die für sein Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze im rückwärtigen, den verbleibenden Gleisanlagen zugewandten Bereich unterzubringen.

Aufgrund des erzielten beiderseitigen Interessenausgleichs (u.a. auch bei der Ermittlung des Grundstückspreises für die Flächen des neuen Busbahnhofes) komme eine nachträgliche Wertabschöpfung i.S. des Baulandmanagements fairer Weise nicht in Betracht.

Frau Müller-Veit ergänzt hierzu, dass es sich bei dem zur Beschlussfassung anstehenden Bebauungsplan um ein laufendes Planverfahren handle und Wertabschöpfungen entsprechend dem beschlossenen Baulandmanagement nur bei zukünftigen, neuen Bauleitplanverfahren angewendet werden sollen.

Herr Krause erläutert, dass die Erstattung der der Stadt entstehenden Kosten für den ökologischen Ausgleich in dem städtebaulichen Vertrag mit der aurelis GmbH bzw. dem Erwerber der betreffenden Grundstücksflächen geregelt werde. Bezogen auf die Frage von Herrn Lang erörtert er, dass das Schaubild sowie das Modellfoto einen Blick von der bestehenden Fußgängerzone "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße" aus darstelle.

Herr Zalfen begrüßt die Planung. Er weist lediglich darauf hin, dass der Begriff "Stadtplatz" bereits im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - vergeben sei und regt an, für die hier angedachte Platzfläche im Bereich der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße eine andere Bezeichnung, z.B. Bahnhofsvorplatz, zu verwenden.

Frau Neuheuser-Königs befürwortet es, in dem neuen Gebäudekomplex öffentliche Toiletten vorzusehen und zu verwirklichen. Demgegenüber hält sie allerdings Seniorenwohnungen an dieser Stelle nicht für sinnvoll und prognostiziert der aurelis GmbH bzw. dem potenziellen Erwerber und Bauträger Vermarktungsprobleme.

Frau Graner begrüßt den Verhandlungsfortschritt und macht deutlich, dass heute lediglich die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes zum Beschluss anstehe und über konkrete Einzelheiten zu einem späteren Zeitpunkt zu diskutieren sein werde.

Herr Dr. Baeumle-Courth stimmt der Planung im Grundsatz zu. Allerdings bemängelt er, dass die zukünftig verlängerte Fußgängerzone "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße" durch die Fahrstraße "Stationsstraße" gekreuzt werde. Des Weiteren sollten seiner Ansicht nach Alternativen zu der angedachten Flachdachausgestaltung untersucht werden.

Auf Nachfrage von Herrn Dr. Baeumle-Courth erklärt Herr Krause, dass das von der LEG geplante Bauvorhaben am Kopf des Bahnhofes Bergisch Gladbach durchaus in Abhängigkeit zu dem benachbarten Projekt "Gladium Citygalerie" und seiner Umsetzung stehe; die beiden sich gegenüber liegenden Gebäude an der zukünftigen Fußgängerzone "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße" würden zukünftig in einer Wechselbeziehung zueinander stehen.

Herr Klatt hält die geplante Verkehrsführung hinsichtlich der Kreuzung der zukünftig verlängerten Fußgängerzone durch die Stationsstraße ebenfalls für nicht zufrieden stellend.

Herr Krause verweist diesbezüglich auf die bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Gladium" geführte Diskussion. Die Stationsstraße sei als Erschließungsstraße für den neuen Busbahnhof unentbehrlich; durch gestalterische Maßnahmen (Pflasterbelag/ breite Fußgängerführung) sei geplant, den fließenden Verkehr optisch "zu bremsen". Darüber hinaus sei vorgesehen, den Verkehr auf der Stationsstraße durch Lenkungsmaßnahmen auf Bus- bzw. Ziel- und Quellverkehre zu beschränken und den Durchgangsverkehr zu minimieren.

Herr Kautz teilt mit, dass der Senioren- und der Behindertenbeirat es aufgrund der zentralen Lage begrüßen würden, wenn in dem geplanten Bauvorhaben tatsächlich behinderten- und seniorengerechte Wohnungen entstehen und plädiert - soweit möglich - für eine entsprechende Sicherung. Darüber hinaus teilt Herr Kautz den Wunsch von Frau Neuhäuser-Königs nach einer öffentlichen Toilettenanlage in diesem Bereich.

Herr Albrecht fordert die Verwaltung in diesem Zusammenhang auf, sich möglichst kurzfristig um die Mängelbehebung der Toilettenanlage im neuen Busbahnhof zu kümmern.

Herr Krause weist darauf hin, dass die neuen Toiletten ursprünglich nur für die Busfahrer und nicht für die Öffentlichkeit konzipiert waren.

Auf Nachfrage von Herrn Sacher macht Herr Krause deutlich, dass für den potenziellen Erwerber/ Bauträger eine Tiefgaragenlösung als Alternative zu den Stellplätzen an der Gebäuderückseite aus wirtschaftlichen Gründen nicht Betracht käme.

Sodann fasst der Ausschuss folgende

Beschlüsse: (einstimmig bei einer Enthaltung der Fraktion BfBB)

- I. Die Beschlussempfehlung des Planungsausschusses vom 13.02.2001, den Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - als Satzung zu beschließen, wird aufgehoben.
- II. Der Bebauungsplan Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - ist unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

7 <-@
Bebauungsplan Nr. 2147 - Margaretenhöhe -
- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

@-> Für Herrn Lang stellt sich auch hier die Frage nach einer Praktizierung des Baulandmanagements.

Nach Auffassung von Frau Schneider sind die Ergebnisse der Strukturanalyse Rommerscheid bei der weiteren Planung zugrunde zu legen. Es sei notwendigerweise zu

prüfen, ob nicht Teilflächen dieses Bebauungsplanes im Bereich des Siefens für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind und somit nicht überplant werden dürfen. Die SPD Fraktion regt darüber hinaus an, zwischen der Planstraße und der Straße „In der Kämp“ eine Fußwegeverbindung vorzusehen.

Herr Sprenger bemängelt die verkehrliche Erschließung. Problematisch sei insbesondere das Gefälle der Erschließungsstraße hin zur Rommerscheider Straße. Er hält es zudem für wünschenswert, wenn der von der SPD-Fraktion angeregte Fußweg als zusätzliche kleine Erschließungsstraße ausgebaut werden würde. Die CDU Fraktion hält es daher für notwendig, die Planung zu überarbeiten und plädiert für eine Vertagung.

Herr Dr. Baeumle-Courth teilt mit, dass die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN eine Überplanung dieses Gebietes trotz einer geringeren Verdichtung aufgrund der ökologischen Wertigkeit ablehnen werde.

Frau Neuheuser-Königs führt aus, dass auch die KIDinitiative der vorliegenden Planung nicht zustimmen werde. Sie befürwortet einen möglichst geringen ökologischen Eingriff und spricht sich u.a. aus verkehrlichen Gründen für eine weitere Reduzierung der baulichen Verdichtung aus.

Frau Graner hält die reduzierte Verdichtung grundsätzlich für zumutbar. Sie schließt sich allerdings der Forderung der CDU Fraktion an, die Erschließung neu zu überdenken.

Herr Sacher stellt den von Herrn Sprenger bereits angedeuteten Vertagungsantrag, gibt der Verwaltung vor der Abstimmung jedoch Gelegenheit zu einer Stellungnahme.

Herr Löhlein weist darauf hin, dass der Bauherr sich hinsichtlich der Wertabschöpfung (Baulandmanagement) zu Verhandlungen bereit erklärt hat. Im Übrigen stellt Herr Löhlein fest, dass die vorgeschlagene Bauleitplanung den Ergebnissen der Strukturuntersuchung entspreche und dass die überplanten Flächen nicht für Ausgleichsmaßnahmen umliegender Bebauungspläne freizuhalten sind. Herr Löhlein hält den vorgeschlagenen Verbindungsweg zwischen der Erschließungsstraße und der Straße „In der Kämp“ durchaus für sinnvoll, rät allerdings von einem entsprechenden Ausbau als zusätzliche Erschließungsstraße ab.

Sodann lässt Herr Albrecht über den Vertagungsantrag abstimmen. Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Die Einleitung des Bauleitplanverfahrens wird vertagt, um dem Antragsteller Gelegenheit zu geben, seine Planung entsprechend dem Beratungsergebnis zu überarbeiten.

<-@

@-> Herr Sprenger stellt einen Vertagungsantrag und regt eine gemeinsame Ortsbesichtigung der Bebauungsplangebiete zu den TOP 7 und 8 durch die Planungssprecherrunde und die Verwaltung an.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird vertagt.

9 <-@
Bebauungsplan 4181 - Ball - 2. Änderung
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

@-> Auf Anfrage von Herrn Lang sagt Frau Müller-Veit zu, dass im Rahmen einer Anlage Niederschrift darüber informiert werde, in welchen Fällen welche Öffentlichkeitsbeteiligungen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches in Betracht kommen (Aushang, Presseveröffentlichung, Bürgerversammlung).

Anmerkung der Verwaltung: Die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist in § 3 des Baugesetzbuches geregelt. § 3 Abs. 1 enthält die Vorschriften zur sog. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (früher „Bürgerbeteiligung“). Darin heißt „Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“

Gemäß der Satzung der Stadt Bergisch Gladbach zur Regelung des Verfahrens der Beteiligung der Bürger von 1979 kann die Beteiligung entweder in Form einer Bürgerversammlung oder durch Aushang der Planung erfolgen. Welche Form gewählt wird, entscheidet der Planungsausschuss mit dem Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die öffentliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgt vor dem Aushang der Pläne. Eine stimmte Frist sieht das Gesetz nicht vor.

§ 3 Abs. 2 BauGB regelt die öffentliche Auslegung, also die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit in einem Bauleitplanverfahren. Der Entwurf zum Bebauungsplan (sog. Rechtsplan) wird danach – auf Beschluss des Planungsausschusses – für die Dauer eines Monats öffentlich ausgehängt. Die Bekanntmachung in den beiden Tageszeitungen muss mindestens eine Woche vor Beginn des Aushangs erfolgen.

Die zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung (frühzeitige Beteiligung und öffentliche Auslegung) ist generell für Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren verpflichtend. Auf die frühzeitige Beteiligung kann jedoch verzichtet werden, wenn die Öffentlichkeit im Rahmen eines anderen Verfahrens über die Ziele der Planung unterrichtet wurde. Auf die Möglichkeit kann man z.B. zurückgreifen, wenn der Flächennutzungsplan parallel zu einem Bebauungsplanverfahren geändert wird.

Für den Fall, dass durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden sowie für Satzungen nach § 34 und § 35 BauGB (Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen, Außenbereichssatzung) gibt es das sog. Vereinfachte Verfahren nach § 13, bei dem das Gesetz grundsätzlich keine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vorseht.

Auf eine weitere Anfrage von Herrn Lang wiederholt Frau Müller-Veit die Darstellung der Vorlage, dass die beiden planmäßig vorgesehenen Fußwege tatsächlich nicht realisiert sind.

Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse: (einstimmig)

I. Gemäß § 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 sowie der §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 4181 – Ball – 2.Änderung als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan beinhaltet die Aufhebung zweier festgesetzter Fußwege abzweigend von der Straße „Hecken“.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

II. Für die Änderung des Bebauungsplans ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang durchzuführen.

<-@

10 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 4212 - Oberasselborn - - Beschluss zur öffentlichen Auslegung

@-> Aus Gründen möglicher Befangenheit verlässt Herr Buchholz um 18:14 Uhr die Sitzungsrunde.

Herr Lang fragt auch hier nach, inwieweit eine Abschöpfung des Mehrwertes durch die planerischen Festsetzungen in Betracht kommt und ob die Planung nicht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes zuwider läuft.

Frau Müller-Veit teilt mit, dass die Einbeziehung in das Baulandmanagement hier noch prüfen sei.

Auf eine Anfrage von Herrn Sprenger informiert Frau Müller-Veit darüber, dass Ausgleichszahlungen einem Ökokonto zugeführt werden, von dem möglichst ortsnahe ökologische Ausgleichsmaßnahmen in größerem Zusammenhang finanziert werden.

Auf Wunsch von Herrn Lang erläutert Herr Löhlein den Zusammenhang zwischen „Ökologischen Ausgleichsmaßnahmen“ und „Ökokonto“. Im Rahmen der Erstellung von Bauplänen werden in der Regel durch Versiegelungen in unterschiedlicher Art und Weise ökologische Eingriffe vorgenommen. Diese Eingriffe werden punktemäßig bewertet und es wird festgelegt, inwieweit an anderer Stelle (auch außerhalb der betreffenden Baupläne) ein entsprechender ökologischer Ausgleich mit gleicher Wertigkeit geschaffen werden muss. Die Stadt ist aus diesem Grunde laufend um Flächenerwerb bemüht, um Ausgleichsflächen unterschiedlicher Wertigkeit vorhalten zu können. Teilbereiche dieser erworbenen Flächen werden dann nach und nach zum ökologischen Ausgleich von Eingriffen in anderen Bauplänen herangezogen. Sollten Investoren nicht in der Lage sein, den erforderlichen ökologischen Ausgleich im eigenen Plangebiet oder auf eigenen Grundstücken außerhalb des betreffenden Bauplangebietes zu schaffen, so bietet sich für die Möglichkeit eines finanziellen Ausgleichs für die entsprechende Inanspruchnahme städtisch vorgehaltenen Flächen.

Sodann fasst der Ausschuss folgenden

Beschluss: (einstimmig bei einer Enthaltung der Fraktion BfBB)

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nr. 4212 – Oberasselborn - ist gem. § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Herr Buchholz nimmt ab 18:20 Uhr wieder an den Beratungen teil.

<-@

11 **Bebauungsplan 5211 - Am Milchbornbach - 1. Änderung**
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

@-> Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig bei einer Enthaltung der Fraktion BfBB)

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5211 - Am Milchbornbach -, 1. Änderung auf der Grundlage des Vorentwurfes B fortzusetzen.

<-@

12 **Bebauungsplan Nr. 5266 - Schloßstraße - 2. Änderung und Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstraße -, 3. Änderung**
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

@-> Herr Sprenger teilt mit, dass die CDU Fraktion dem Beschlussvorschlag nur unter dem Vorbehalt der Klärung aller Eigentumsverhältnisse (Parkhaus und Wege) zustimmen w

Auch Herr Neu möchte zum jetzigen Zeitpunkt lediglich das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis nehmen und noch keine Verfahrensfortsetzung beschließen, bevor die folgenden Punkte geklärt sind:

- Erschließung Fremdgrundstücke,
- Andienung Fremdgrundstücke,
- Größe und Ausführung Parkdeck,
- eventuelle Folgenutzung des Kinos,
- Inhalt städtebaulicher Vertrag,
- Lärmimmissionen,
- Ein mit den betroffenen Eigentümern abgestimmtes Konzept für das Parkdeck,
- Würdigung der Anregungen aus der Bürgerversammlung,
- eventuelle Sondernutzungen des Kinos.

Herr Dr. Baeumle-Courth hält die Verkehrsführung im neuesten Entwurf (Einfahrt von Steinstraße) vom und zum Parkhaus für problematisch, zumal noch nicht festgelegt sei, wann welcher Benutzerkreis dieses befahren wird. Darüber hinaus sei die Frage zu klären, welche Form der Nutzung in Betracht kommt, falls sich das Kino auf Dauer nicht trägt. spricht sich daher ebenfalls dafür aus, alle offenen Detailfragen zu klären, bevor das Verfahren weitergeführt wird.

Frau Graner schließt sich den Forderungen ihrer Vorredner an. Auch sie hält es insbesondere für erforderlich, alle Zufahrten zu den Nachbargrundstücken in unmittelbarer Umgegend zufrieden stellend zu lösen.

Auch Frau Neuheuser-Königs plädiert dafür, alle aufgeworfenen Fragen zu klären; sie ist sich enttäuscht über den Umgang des Bauherrn mit dem Planverfahren.

Auf Anfrage von Herrn Lang erklärt Herr Schmickler, dass seitens des Investors ein entsprechend der geltenden Bewertungsrichtlinien festgelegter Betrag für das Überbauungsrecht der Steinstraße zu zahlen ist. Die Verhandlungen sind noch nicht abgeschlossen.

Herr Schwamborn regt an, eine verkehrliche Anbindung des Parkhauses - nach Umkehr der Einbahnstraßenregelung - über den Erna-Klug-Weg zu prüfen.

Herr Schmickler teilt mit, dass bereits Gespräche zwischen dem Investor, seinem Gutachter und der städtischen Straßenbauabteilung stattgefunden haben. Der Ausschuss wird unterrichtet, sobald die Konsequenzen der verschiedenen Alternativen gewertet wurden und zwischen den Verkehrsexperten einvernehmliche Verkehrsplanung abgestimmt ist.

Sodann fasst der Ausschuss folgenden geänderten

Beschluss: (einstimmig)

Der Planungsausschuss nimmt das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5266 – Schloßstr.-, 2. Änd. und BP Nr. 5285 –Eichelstr.-, 3. Änd. auszusetzen und erst wieder zu beginnen, wenn alle im Ausschuss aufgeworfenen Fragen geklärt und Forderungen erfüllt sind.

<-@
13 **Bebauungsplan Nr. 5582 - Bockenberg I -**
- Beschlüsse zu Anregungen aus der 1. öffentlichen Auslegung
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

@-> Aus Gründen möglicher Befangenheit verlässt Herr Buchholz um 18:35 Uhr die Sitzungsrunde.

Herr Lang nimmt Bezug auf die Anregung B3a und 3b, bei der der Verwaltung vorgeworfen wird, Expansionswünsche einer Firma bevorzugt zu behandeln und andere Grundstückseigentümer zu benachteiligen. Herr Lang bezweifelt eine unabhängige Planung, die damit begründet wird, dass Stadtplaner und Gutachter von der Stadt beauftragt wurden der Planungsausschuss letztendlich entscheidet. Er bittet darum, den Vorwurf einer unzulässigen Interessenplanung nochmals einer Überprüfung zu unterziehen.

Herr Dr. Baeumle-Courth weist darauf hin, dass im Zusammenhang mit den Gewerbeplänen ein Verkehrsgutachten für den Autobahnanschluss Moitzfeld erstellt wurde. Er bittet darum, alle neuen Erkenntnisse und Ergebnisse diesbezüglich an die Fraktionen weiterzuleiten.

Sodann fasst der Ausschuss folgenden

Beschluss: (mehrheitlich gegen die Stimme der Fraktion BfBB)

I. Den im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs N 5582 -Bockenberg 1- gem. §3 Abs.2 BauGB vorgetragene Anregungen der Einwohner

- B 1 Anneliese Münchrath wird teilweise stattgegeben,
- B 2 Hans Borchardt wird teilweise stattgegeben,
- B 3a und 3b Grundstücksgesellschaft TechnologiePark Bergisch Gladbach, U. und Dr. K. Lammerting b.R. und Zenk Rechtsanwälte für die Grundstücksgesellschaft wird teilweise stattgegeben,
- T 1 RWE Net AG wird stattgegeben,
- T 2 GEW RheinEnergie wird teilweise stattgegeben,
- T 3 Deutsche Telekom AG wird stattgegeben,
- T 4 Staatliches Forstamt wird stattgegeben,
- T 5 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Köln wird stattgegeben,
- T 6 Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW wird nicht stattgegeben,
- T 7 Stadt Overath wird stattgegeben,
- T 8 Rheinisch Bergischer Kreis wird teilweise stattgegeben,
- T 9 Staatliches Umweltamt Köln wird teilweise stattgegeben,
- F 1 Stadt Bergisch Gladbach, Feuerwehr wird teilweise gegeben.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig bei einer Enthaltung der Fraktion BfBB)

II. Der Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenberg 1- ist mit den nach der 1. öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen unter Beifügung der Begründung gem. §3 Abs.2 i.V.m. Abs.3 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen. Anregungen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Herr Buchholz nimmt wieder an den Beratungen teil.

<-@
14 Antrag der SPD Fraktion vom 06.04.2005 zum Bebauungsplan Nr. 6245 - Steinbreche -

@-> Frau Schneider stimmt den Ausführungen von Herrn Albrecht zu, wonach die ökologische Optimierung des Kahnweihers und deren mögliche Umsetzung formal an den Ausschuss für Infrastruktur, Umwelt und Verkehr überwiesen wurden.

<-@
15 Anfragen der Ausschussmitglieder

@->

Herr Sprenger fragt an,

- welche Folgen die Empfehlung des Verwaltungsgerichts zum Bebauungsplan „Alt-Refrath“ hat,
- wer die Verkehrssicherungspflicht für das Grundstück Ecke Wingertsheide/Im Vogelsang trägt,
- inwieweit der Rat tatsächlich (wie auf der GL Homepage dargelegt) die Aussetzung der Turnhallensanierung an der Johannes-Gutenberg-Realschule beschlossen hat.

Zum Bebauungsplan „Alt-Refrath“ teilt Frau Müller-Veit mit, dass sich nach ihrer Kenntnis der Investor zu einer Umplanung entsprechend des gerichtlichen Beschlusses entschlossen hat. Die Verwaltung beabsichtigt nun, das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der gerichtlichen Vorgaben weiterzuführen.

Frau Sprenger ergänzt, dass dieser richtungweisende Beschluss im Eilverfahren den Vorteil hat, dass zukünftig derart „unharmonische“ Vorhaben abgelehnt werden können. Allerdings wird die Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes in der Praxis Schwierigkeiten bereiten.

Herr Schmickler hält es für fraglich, ob dieser Eilbeschluss durch die zukünftige Rechtsprechung im Hauptverfahren gefestigt wird. Es wäre problematisch, wenn zukünftig Vorhaben abgelehnt werden müssen, die zwar die Grenzen des Bebauungsplanes einhalten, aber aufgrund der vorhandenen - den B-Plan nicht voll ausnutzenden - Nachbarschaftsbebauung als nicht harmonisch einzustufen sind.

Zum Grundstück Wingertsheide/Ecke Im Vogelsang macht Frau Sprenger deutlich, dass geprüft werde, inwieweit eine Absperrung des Grundstücks aus Gründen der Verkehrssicherung notwendig ist. Die notwendigen ordnungsbehördlichen Schritte werden eingeleitet.

Hinsichtlich der Aussetzung der Sporthallensanierung der Johannes-Gutenberg-Realschule teilt Frau Müller-Veit mit, dass der Rat diese Ansatzverschiebung ohne nähere textliche Erläuterungen im Rahmen des Gesamtbeschlusses des Investitionsprogramms mit beschlossen hat. Grund für die (lediglich zeitliche) Verschiebung dieser Maßnahme sind die knappen Haushaltsmittel, die für dringender erforderliche Sanierungen benötigt werden.

Herr Buchholz bittet um Mitteilung, ob für den Anbau am Marienkrankenhaus eine Baugenehmigung erteilt wurde und warum der Rat im Falle von Nichteinhaltungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht beteiligt wurde.

Frau Müller-Veit erklärt, dass die Verwaltung in eigener Zuständigkeit eine Baugenehmigung mit einer großzügigen - städtebaulich vertretbaren - Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt hat.

Herr Schwamborn bittet darum, den aktuellen Sachstand zur geplanten Bebauung des Grundstückes des Landschaftsverbandes an der Kölner Straße (Lidl Markt, Rheinisch Bergische Siedlungsgesellschaft) mitzuteilen.

Nach Auskunft von Frau Müller-Veit gibt es keinen neuen konkreten Sachstand. Dem Landschaftsverband sind die Rahmenvorgaben des Planungsausschusses bekannt; die Verwaltung rechnet mit einer entsprechenden Umsetzung und wird den Ausschuss unterrichten, sobald neue konkrete Pläne vorliegen.

Herr Neu fragt an, ob die im Bebauungsplan Nr. 4181 - Herkenrath - vorgesehene Linksabbiegerspur von der Straße „Straßen“ zur Straße „Hecken“ irgendwann einmal verwirklicht wird.

Herr Schmickler teilt dazu mit, dass die dafür erforderlichen Grundstücke bisher nicht erworben werden konnten. Zwangsmittel kämen nicht mehr in Betracht. Auch eine im vergangenen Jahr geprüfte planerisch interessante Variante habe sich letztlich nicht verwirklichen lassen, da die erforderlichen Grundstücke nicht erworben werden konnten. Es ist daher nicht damit zu rechnen, dass die Linksabbiegerspur in näherer Zukunft realisiert werden kann.

Herr Sacher bittet um Sachstandsmitteilung zum derzeitigen Parkplatz in Herkenrath im Bereich Hecken/Kirchweg.

Frau Sprenger teilt mit, dass seit der Erteilung des positiven Vorbescheides für die Errichtung einer Altenwohnanlage keine neuen Erkenntnisse bei der Verwaltung vorliegen.

Herr Albrecht schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:00 Uhr.

<-@