

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

Ausschussbetreuender Fachbereich <b>Planen und Bauen</b>	Datum 16.11.2007
	Schriftführer                      Telefon-Nr. Friedhelm Assmann <b>02202/141428</b>
<b>Niederschrift</b>	
<b>Planungsausschuss</b>	<b>Sitzung am Donnerstag, dem 18. Oktober 2007</b>
Sitzungsort  Rathaus Bensberg, Ratssaal, Wilhelm-Wagener-Platz, 51429 Bergisch Gladbach	Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)  17:00 Uhr - 18:55 Uhr
	Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis) 18:35 – 18:45
<b>Sitzungsteilnehmer</b> Siehe beigefügtes Teilnehmerverzeichnis	
<b>Tagesordnung</b>	
<p><b>A      <u>Öffentlicher Teil</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1.      Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung und der Beschlussfähigkeit</b></li> <li><b>2.      Genehmigung der Niederschrift - öffentlicher Teil</b></li> <li><b>3.      Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung des Planungsausschusses am 16.08.2007</b> <i>512/2007</i></li> <li><b>4.      Mitteilungen des Vorsitzenden</b></li> <li><b>5.      Mitteilungen des Bürgermeisters</b></li> <li><b>6.      Eintragung "Herz Jesu Kirche" in Schildgen als Baudenkmal in die Denkmalliste</b> <i>523/2007</i></li> </ol>	

7. **Bebauungsplan Nr. 1245 - Neuenhauser Weg**
    - **Beschluss zur Aufstellung**
    - **Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung***511/2007*
  
  8. **Bebauungsplan Nr. 3342 - Lohhecke -**
    - **Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**
    - **Beschluss zum Verzicht auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**
    - **Beschluss zur öffentlichen Auslegung***513/2007*
  
  9. **Änderung Nr. 166/5285 - Eichelstraße / ehem. belgische Schule - des Flächennutzungsplanes**
    - **Beschluss der Änderung***514/2007*
  
  10. **Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstraße - 4. Änderung**
    - **Beschluss als Satzung***515/2007*
  
  11. **Änderung Nr. 167/5538 - Meisheide - des FNP**
    - **Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
    - **Beschluss zur öffentlichen Auslegung***516/2007*
  
  12. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5538 - Meisheide -**
    - **Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
    - **Beschluss zur öffentlichen Auslegung***517/2007*
  
  13. **Anfragen der Ausschussmitglieder**
- 

**B Nichtöffentlicher Teil**

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.

Auf Anregung von Herrn Dr. Baeumle-Courth einigt sich der Ausschuss dahingehend, die TOP 11 und 12 aufgrund des Publikumsinteresses in der Tagesordnung vorzuziehen

<-@

#### 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 16.08.2007

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

<-@

#### 4 Mitteilungen des Vorsitzenden

@-> Herr Albrecht verliest einen Brief des ehemaligen beratenden Mitglieds des Planungsausschusses (Seniorenbeirat), Herrn Manfred Kautz, in dem er sich für die Mitarbeit im Planungsausschuss bedankt.

Als neues beratendes Mitglied des Seniorenbeirats begrüßt Herr Albrecht Herrn Hans Steinbach.

<-@

## 5 Mitteilungen des Bürgermeisters

@->

### **5.1 Mitteilungen des Bürgermeisters**

#### **Kleine Mitte Hermann-Löns Kaserne**

**(Schreiben des Beirates für Belange mit Behinderung vom 23.11.2006 und 03.09.2007)**

---

Herr Schmickler verweist auf ein Schreiben des Beirates für die Belange von Menschen mit Behinderungen mit dem Wunsch auf Genehmigung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm.

Er weist darauf hin, dass eine neue Bewertung des Standortes ergeben habe, dass der Bedarf der Konsumenten innerhalb des Baugebiets der ehemaligen Hermann-Löns-Kaserne fast vollständig durch Nahversorgungsbetriebe in der Umgebung sichergestellt sei. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer über die Nahversorgung hinausgehenden Verkaufsfläche (> 800 m<sup>2</sup>) hätte aufgrund des erweiterten Einzugsgebietes Überschneidungen mit den Einzugsbereichen des Einzelhandels in Hand und Paffrath zur Folge, was wiederum zu Existenzgefährdungen führen könnte.

Herr Hillbrand zieht seinen Antrag daraufhin zurück.

Auf Anfrage von Frau Hammelrath teilt Herr Schmickler mit, dass das geforderte Gesamtstädtische Konzept „Nahversorgung“ in Vorbereitung sei und das Thema wahrscheinlich noch in diesem Jahr im Rahmen eines „Runden Tisches“ diskutiert werden könne.

### **5.2 Mitteilungen des Bürgermeisters**

#### **Fassade „Rhein-Berg-Galerie“**

---

Herr Krause erläutert anhand aktueller Gebäudeansichten die seitens des Bauherrn veränderte Fassadengestaltung. Veranlasst durch Kosteneinsparungsüberlegungen haben die planenden Architekten die Fassadengestaltung weiter entwickelt und schlagen für die Ausgestaltung der zwei obersten Geschosse (Parknutzung) - in Abänderung der ansonsten konzipierten Klinkerfassade - eine Putzfassade vor. Dies jedoch ausschließlich für zurückspringende Bauteile des Gebäudes. Nach Auffassung der Verwaltung kann der geänderten Fassadenausführung entsprochen werden, zumal das großvolumige Gebäude der RheinBerg Galerie durch den Wechsel an Materialien eine stärkere Gliederung und damit Auflockerung erfährt.

Herr Krause führt weiter aus, dass die vorgesehene Änderung das als Anlage zum Städtebaulichen Vertrag genommene „Konzept zur äußeren Gestaltung für das Projekt RheinBerg Galerie“ tangiert und daher mit den Mitgliedern des Planungsausschusses heute abgestimmt werden soll.

Herr Dr. Baeumle-Courth zeigt sich verwundert, dass nun Kosteneinsparungsargumente vorgebracht werden, obwohl der Investor langjährige Erfahrungen mit derartigen Baukörpern habe und die Kosten der verschiedenen Möglichkeiten der Fassadengestaltung bekannt gewesen seien. Er bittet um

Mitteilung, inwieweit eventuell über die Fassadengestaltung hinaus weitere Veränderungen aus Kostengründen vorgeschlagen wurden.

Nach Ansicht von Frau Hammelrath und auch Herrn Dr. Baeumle-Courth müsse gerade ein solches zentrales Bauvorhaben in der City einen hochwertigen Eindruck vermitteln. Es sei zu befürchten, dass die optische Wirkung einer Putzfassade nach einigen Jahren deutlich nachlassen werde.

Auf Anfrage von Herrn Baeumle-Courth berichtet Herr Krause über Abstimmungsgespräche mit dem Bauherrn, in dem verschiedene Einsparungspotentiale, wie z.B. der Wegfall eines Zugangs zu der „Rheinberg Galerie“ von der Stationsstraße, vorgetragen und diskutiert worden seien. Diese grundlegende Änderung der „äußeren“ Erschließung sei aber von dem Bauherrn im gegenseitigen Einvernehmen nicht weiter verfolgt worden. Seitens der Verwaltung sei auf die Einhaltung der Maßgaben des Städtebaulichen Vertrages hingewiesen worden.

Frau Müller-Veit erläutert auf Nachfrage von Herrn Dr. Kassner und Herrn Baeumle-Courth, dass durch die geplante Fassadenänderung die vertraglichen Regelungen des Städtebaulichen Vertrages nicht im Grundsatz berührt werden.

Herr Krause ergänzt klarstellend, dass die geänderte Fassadengestaltung eine geringfügige Abänderung des als Anlage 4 zum Städtebaulichen Vertrag genommenen „Konzeptes zur äußeren Gestaltung“ darstelle, die seitens der Verwaltung positiv beurteilt werde. Sollten jedoch die Vorbehalte gegen eine geänderte Fassadengestaltung bestehen, so liege es im Ermessen der Ausschussmitglieder, eine Beschlussfassung zur Ablehnung/ Zustimmung der geänderten Planung einzufordern.

Herr Albrecht fasst zusammen, dass sich der Rat das Recht vorbehält, über etwaige Abweichungen von den Anlagen des Städtebaulichen Vertrages abzustimmen.

<-@

## 6 Eintragung "Herz Jesu Kirche" in Schildgen als Baudenkmal in die Denkmalliste

@-> Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Die Verwaltung wird beauftragt, die Eintragung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 2 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) in die Denkmalliste unter der laufenden Nummer 166 der Stadt Bergisch Gladbach vorzunehmen.

<-@

@->

[A1]

<-@

## 7 Bebauungsplan Nr. 1245 - Neuenhauser Weg

**- Beschluss zur Aufstellung**  
**- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

@-> Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse: (mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN)

- I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 1245 – Neuenhauser Weg – als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.  
Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).
- II. Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1245 - Neuenhauser Weg - auf der Grundlage des Vorentwurfes fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang durchzuführen.

[A2][A3] <-@

@->

<-@

**8 Bebauungsplan Nr. 3342 - Lohhecke -**

**- Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

**- Beschluss zum Verzicht auf frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3**

**Abs. 1 BauGB**

**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

@-> Herr Dr. Baeumle-Courth spricht sich dafür aus, dieses Verfahren beschleunigt durchzuziehen. Dennoch sollte zukünftig vom neu eingeführten Verfahren gem. § 13a BauGB behutsam und zurückhaltend Gebrauch gemacht werden.

Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse: (mehrheitlich gegen die Stimme der FDP bei Enthaltung der BfBB)

- I. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff und dem § 13a Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 3342 – Lohhecke – im beschleunigten Verfahren aufzustellen.  
Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).
- II. Auf die Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wird verzichtet.
- III. Der Bebauungsplan Nr. 3342 – Lohhecke – ist unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@

@->

<-@

**9 Änderung Nr. 166/5285 - Eichelstraße / ehem. belgische Schule - des Flächennutzungsplanes**

## - Beschluss der Änderung

@-> Es wird verwiesen auf die Protokollierung zu TOP 10.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Gemäß § 2 des Baugesetzbuch wird die Änderung Nr. 166 / 5285 – Eichelstraße / ehem. belgische Schule – des FNP beschlossen. Der Änderung ist eine Begründung beigefügt (§ 5 Abs. 5 BauGB).

<-@

@->

<-@

## **10 Bebauungsplan Nr. 5285 - Eichelstraße - 4. Änderung** **- Beschluss als Satzung**

@-> Herr Sprenger beantragt eine Sitzungsunterbrechung, um allen Mitgliedern Gelegenheit zu geben, die an die Fraktionssprecher verteilte Information zu lesen.

Sodann unterbricht Herr Albrecht die Sitzung von 18:35 bis 18:45 Uhr.

Auf Anfrage von Herrn Steinbach stellt Herr Schmickler klar, dass innerhalb des Plangebietes keinerlei Änderung an der Wegeführung beabsichtigt sei.

Herr Hillebrand kritisiert, dass der Investor seine Zusage hinsichtlich „barrierefreies Bauen“ letztlich nicht eingehalten habe.

Auf Anfrage von Herrn Dr. Kassner macht Frau Neuheuser-Königs deutlich, dass in „skandinavischen bzw. niederländischen Modellen“ der Altenbetreuung lediglich die in unserer Sozialgesetzgebung fest verwurzelte Trennung von ambulanter, stationärer und pflegerischer Versorgung aufgehoben sei.

Herr Sprenger, Herr Dr. Beaumle-Courth, Frau Schmidt-Bolzmann und Frau Hammelrath teilen mit, dass ihre Fraktionen der Fortführung des Verfahrens zustimmen werden.

Frau Hammelrath bittet darum, den Ausschuss bei etwaigen Problemen im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens rechtzeitig zu befassen. Sie weist zudem auf die Genehmigungspflichten für geriatrische Plätze hin.

Herr Sprenger würde es begrüßen, wenn im Zusammenhang mit den erforderlichen Stellplätzen für dieses Bauvorhaben eine Verkehrsuntersuchung für den Gesamtbereich Bensberg-Kaule im AUIV vorgestellt werden würde.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW den Bebauungsplan Nr. 5285 – Eichelstraße – 4. Änderung als Satzung und dazu die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

<-@

@->

<-@

11 **Änderung Nr. 167/5538 - Meisheide - des FNP**  
**- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

@-> Es wird verwiesen auf die Diskussion zu TOP 12.

Der Ausschuss fasst folgenden

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

Gemäß §3 Abs.2 des Baugesetzbuches ist die Änderung Nr. 167 / 5338 -Meisheide- des Flächennutzungsplans mit ihrer Begründung und den bereits vorliegenden weltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@

@->

<-@

12 **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5538 - Meisheide -**  
**- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

@-> Der Stadtplaner des Büros Coersmeier, Herr Plattner, erläutert anhand von Plänen ausführlich die gutachterlich festgestellten Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umgebung.

Sodann nehmen die Herren Weigel und Ladwig anhand von Fotos und zeichnerischen Ansichten Stellung zur Architektur des Baukörpers und zur Verkehrsplanung bzw. der Entwässerung.

Nach Ansicht von Herrn Sprenger solle die neue Schulwegführung noch einmal überdacht werden, da ihm nicht plausibel erscheint, warum von der bisherigen Querung über die Friedrich-Ebert-Straße Abstand genommen werden soll. Außerdem sei ihm aus der Bürgerschaft zugetragen worden, dass die Stadt neuen Grundstückseigentümern im Bereich Meisheide noch Ende des vergangenen Jahres die Freihaltung des jetzigen Baugebietes versichert habe.

Herr Dr. Baeumle-Courth kritisiert das Bauvorhaben als völlig konzeptionslos. Er wirft der Verwaltung vor, auf Zuruf eines einzelnen Investors ein Bauvorhaben an einem gänzlich falschen Standort ermöglichen zu wollen. Er verweist auf die Fernwirkung des massiven Baukörpers und bittet darum, Alternativstandorte zu untersuchen und das Verfahren zu beenden.

Nach Auffassung von Herrn Dr. Baeumle-Courth seien in den Gutachten Spielräume zu Gunsten des beauftragenden Investors ausgelegt worden. Er beantragt die Erstellung eines Artenschutzgutachtens und eines Verkehrsgutachtens, da die vorliegenden Gutachten zumindest in Bezug auf neueste Erkenntnisse zum Artenschutz und einige Interpretationen/Auslegungen in Frage zu stellen sind. Herr Dr. Baeumle-Courth fragt, ob der Verwaltung bekannt sei, dass im Plangebiet Feldhasen und Fledermäuse gesehen worden seien. Seines Erachtens ergibt sich aus diesen Hinweisen eine rechtliche Verpflichtung zur Ergänzung der bisherigen Gutachten.

Herr Neu macht deutlich, dass man Gutachten zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht in Frage stellen dürfe, wenn einem die Aussagen nicht

gefallen. Er weist darauf hin, dass aufgrund des Wegfalls des Gewerbegebietes Spitze Alternativstandorte in Autobahnnähe gesucht werden mussten und die ursprünglich beabsichtigte Freihaltung des Geländes nicht mehr sinnvoll war. Die SPD Fraktion wird den Beschlussvorschlägen zustimmen.

Auf Anfrage von Frau Neuheuser-Königs erklärt Herr Schmickler, dass die Verfahrensbeteiligten im Rahmen der gesetzlichen Regelungen informiert wurden. Bezug nehmend auf die Vorwürfe von Herrn Dr. Baeumle-Courth stellt Herr Schmickler klar, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Meisheide aus dem Gebietsentwicklungsplan und der Rahmenplanung Bensberg konzeptionell entwickelt wurde.

Auf Anfrage von Herrn Sacher erklärt Herr Dr. Baeumle-Courth, er sei in der Sache nicht befangen.

Sodann lässt Herr Albrecht über den Antrag von Herrn Dr. Baeumle-Courth abstimmen

Der Ausschuss fasst folgenden

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

Die Beauftragung zusätzlicher Artenschutz- und Verkehrsgutachten wird abgelehnt.

Sodann lässt Herr Albrecht über die Beschlussvorschläge der Verwaltung abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgenden

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

Gem. §3 Abs.2 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.5538 - Meisheide- mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@  
<-@  
**13 Anfragen der Ausschussmitglieder**

@-> Keine

Herr Albrecht schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:53 Uhr.

<-@

|

---

Vorsitzender

---

Schriftführer