

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Datum
14.12.2012
Ausschussbetreuender Fachbereich
Zentraler Dienst 6-10
Schriftführung
Friedhelm Assmann
Telefon-Nr.
02202-141428

Niederschrift

Planungsausschuss
Sitzung am Dienstag, 04.12.2012

Sitzungsort

Ratssaal des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz 1, 51429 Bergisch Gladbach

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

17:00 Uhr - 18:35 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 sowie der Beschlussfähigkeit**
- 2 Genehmigung der Niederschrift aus der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil -**
- 3 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung des Planungsausschusses am 19.09.2012
0524/2012**
- 4 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**

- 5 **Mitteilungen des Bürgermeisters**

- 6 **Bebauungsplan Nr. 5258 - Marktgalerie Bensberg -
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung
0531/2012**

- 7 **Baulandmanagement Bergisch Gladbach
- Ergänzungsbeschluss zum Wohnbaulandkonzept über Wohnbauflächen unter 0,5 Hektar
0565/2012**

- 8 **Bebauungsplan Nr. 1161 - Odenthaler Markweg - 1. Änderung
- Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung
0525/2012**

- 9 **Ergänzungssatzung Nr. 1171 - Birkenweg -
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung
0526/2012**

- 10 **Bebauungsplan Nr. 2161 - Forumpark -
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 3, Teil 1 - Bergischer Löwe - 2. Änderung und 1. Ergänzung
- Beschluss zur Aufstellung
0527/2012**

- 11 **Bebauungsplan Nr. 2191 - Dechant-Müller-Straße West
- Beschluss zur Aufstellung
0591/2012**

- 12 **Bebauungsplan Nr. 2441 - Gewerbegebiet Kradepohl -
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
0396/2012**

- 13 **Bebauungsplan Nr. 2441 - Gewerbegebiet Kradepohl -
- Aufhebung der Veränderungssperre
0528/2012**

- 14 **Bebauungsplan Nr. 2441 - Mischgebiet Kradepohl -
- Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB
0529/2012**

- 15 **Erschließungsmaßnahme Nr. 24951 - Gierather Mühlenweg -
- Beschluss der Stellungnahmen
0530/2012**

- 16 **Anfragen der Ausschussmitglieder**

Protokollierung

A Öffentlicher Teil

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

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

2. Genehmigung der Niederschrift aus der vergangenen Sitzung - 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 19.09.2012 0524/2012

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zustimmend zur Kenntnis.

4. Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden

Keine

5. Mitteilungen des Bürgermeisters

Keine

6. Bebauungsplan Nr. 5258 - Marktgalerie Bensberg - - Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - Beschluss zur öffentlichen Auslegung 0531/2012

Auf Wunsch erläutert Herr Löhlein das kontroverse Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und zeigt die anschließend vorgenommenen Veränderungen (z.B. Rückstaffelungen) ausführlich anhand von Schaubildern aus verschiedenen Perspektiven auf. Er

weist darauf hin, dass der Bebauungsplan zweigeteilt wurde.

Herr Neu macht deutlich, dass der Bebauungsplan auch in der SPD Fraktion kontrovers diskutiert werde. Man werde dem Auslegungsbeschluss zwar heute zustimmen, behält sich aber vor, bis zum Satzungsbeschluss eine endgültige Meinung zu bilden.

Herr Dlugosch teilt mit, dass die Fraktion DIE LINKE./BfBB den Planentwurf ablehne. Seiner Ansicht nach sei der Baukörper immer noch überdimensioniert und missachte gewachsene örtliche Strukturen. Des Weiteren verweist er auf die Wichtigkeit eines Ankermieters im Hinblick auf die Rentabilität des Bauvorhabens. Herr Dlugosch vermisst ein verlässliches Vermarktungskonzept und äußert die Befürchtungen einer Bauruine, wenn ein Lebensmittelmarkt einen Großteil der Verkaufsfläche einnehme und das Konzept später nicht aufgehe.

Herr Steinbüchel kann sich der Vorgehensweise der SPD Fraktion anschließen. Auch die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN werde das weitere Verfahren heute nicht aufhalten. Die Andienung, die Verkehrsregelung und in gewissen Teilen auch die Gebäudehöhe bedürfen allerdings einer Überarbeitung.

Frau Graner teilt mit, dass die FDP Fraktion den Beschlussvorschlägen zustimmen werde. Ihrer Meinung nach werde der Investor kaum Millionenbeträge investieren, wenn er sich langfristig keine Gewinne versprechen würde.

Herr Dr. Metten begrüßt die rege Beteiligung, die das Interesse der Bensberger Bürgerschaft verdeutliche. Seiner Ansicht nach sei die zurückgenommene Planung grundsätzlich ein guter Kompromiss zwischen städtebaulichen Aspekten und den wirtschaftlichen Interessen des Investors. Eine funktionierende Marktgalerie sei ein wichtiger und unerlässlicher Impuls für die Entwicklung der Bensberger Innenstadt. Herr Dr. Metten ist zuversichtlich, dass das Objekt durchaus gute Vermarktungschancen biete und bei einem durchdachten Sortiment die Gewinnerwartungen des Investors erfüllt werden.

Auf Anfrage von Herrn Dr. Metten bestätigt Herr Löhlein, dass die Schloßstraße nicht schmaler werde, als sie es bereits heute im südlichen Teil des Loewen-Centers ist.

Herr Dr. Metten wiederholt die Forderung der CDU Fraktion nach einem 3D Modell. Zum jetzigen Zeitpunkt sei allerdings festzuhalten, dass die Gebäudeansicht vom oberen Markt aus gesehen verbesserungswürdig sei. Dagegen halte er die Anlieferung über den Markt für alternativlos.

Frau Müller-Veit sagt zu, den Fraktionen einen Schnitt zuzusenden, aus dem sämtliche im Bebauungsplan festgelegten Höhenangaben erkennbar werden. Herr Dr. Metten würde es begrüßen, wenn dieser Schnitt auch die Nachbarbebauung berücksichtige. Herr Ebert fragt an, ob es möglich sei, in diesem Schnitt auch die festgesetzten Gebäudehöhen nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan einzuzeichnen.

Auf Anfrage von Herrn Dr. Metten sagt Frau Müller-Veit zu, dass die Politik (Planungssprecher) frühzeitig eingebunden werde, bevor mit dem Investor über konkrete Inhalte des städtebaulichen Vertrages diskutiert werde. Bisher seien lediglich Absichtserklärungen ausgetauscht worden, welche Dinge vertraglich zu regeln sein werden (Materialität, Werbekonzept etc.). Der städtebauliche Vertrag werde spätestens beim Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Auch Herr Dr. Baeumle-Courth bekräftigt die Wichtigkeit eines geeigneten Ankermieters, hält es aber mit Bezug auf den Redebeitrag von Herrn Dlugosch für falsch, das Konzept der Köln-Arkaden kopieren zu wollen. Seiner Ansicht nach müsse der Schwerpunkt auf einem kleinteiligen

Einzelhandel liegen.

Herr Dr. Baeumle-Courth hält die Aussagen des Verkehrsgutachtens zum Teil für zu optimistisch; dies sei im weiteren Verfahren noch zu diskutieren.

Trotz der zu erwartenden höheren Kosten schlägt Herr Dr. Baeumle-Courth vor, als weitere Alternative eine Andienung über die bestehende Tiefgaragenzufahrt zu prüfen.

Abschließend plädiert Herr Dr. Baeule-Courth dafür, nach der Realisierung der Marktgalerie die Schloßstraße wieder als Fußgängerzone zu nutzen.

Herr Schütz kann die Ausführungen von Herrn Dlugosch nicht nachvollziehen. Er verleiht seiner Hoffnung Ausdruck, dass letztendlich eine planerische Kompromisslösung zu einer deutlichen Verbesserung der Bensberger Innenstadt führen werde. Die vorgeschlagene Andienung des Gebäudes sei allerdings unbefriedigend gelöst.

Herr Dlugosch wiederholt seine anfangs geäußerte Skepsis. Die vielen Geschäftsaufgaben in Bensberg machen deutlich, dass es nicht einfach wird, in der Marktgalerie kleinteiligen Einzelhandel dauerhaft rentabel anzusiedeln.

Auf Wunsch von Herrn Dr. Metten nimmt der Architekt, Herr Engels, Stellung zur Weiternutzungsmöglichkeit des derzeitigen Gebäudekörpers. Demnach sei umfassend geprüft und dabei festgestellt worden, dass das derzeitige Gebäude nicht mehr zeitgemäß und eine Weiternutzung aufgrund der Geschosshöhe, der Tragfähigkeit, des Brandschutzes, der fehlenden Verbindung zwischen den Geschossen und der fehlenden Erweiterungsmöglichkeit von Parkflächen praktisch ausgeschlossen sei.

Der Ausschuss fasst sodann folgende

Beschlüsse: (mehrheitlich gegen die Stimme der Fraktion DIE LINKE./BfBB)

- I. Der Planungsausschuss nimmt die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg- von Bürgern und Behörden eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis.
- II. Gemäß §3 Abs.2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans BP Nr. 5258 -Marktgalerie Bensberg, Teil 1- mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

7. **Baulandmanagement Bergisch Gladbach**
- Ergänzungsbeschluss zum Wohnbaulandkonzept über Wohnbauflächen unter
0,5 Hektar
0565/2012

Aufgrund des zu kurzfristig vor der Sitzung verteilten gemeinsamen Antrages der CDU- und FDP Fraktion beantragt Herr Neu eine Vertagung.

Nach kurzer Diskussion lässt Herr Sprenger über den Vertagungsantrag abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgenden

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

GRÜNEN, der Freien Wähler und der Fraktion DIE LINKE./BfBB)

Der Vertagungsantrag wird abgelehnt.

Herr Dr. Metten weist darauf hin, dass bei den ganz oder teilweise nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen ohnehin Baurechte bestehen und daher in diesen Fällen keine weiteren Beschlüsse erforderlich seien.

Auf Wunsch von Herrn Neu werden nun nacheinander sämtliche im CDU/FDP Antrag enthaltenen Grundstücke auf Plänen gezeigt und anschließend darüber abgestimmt.

21-58: (einstimmig)

Zuordnung in die Priorität „Wohnbebauung nicht zu empfehlen, Flächen für eine alternative bauliche Nutzung prüfen“

23-248: (einstimmig)

Zuordnung in die Priorität „Bebauung generell nicht zu empfehlen“

61:24: (einstimmig)

Zuordnung in die Priorität „Bebauung generell nicht zu empfehlen“

11-53: Baurecht nach § 34 BauGB

11-74: (mehrheitlich gegen die Stimmen der SPD Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN bei Enthaltung der Freien Wähler)

Zuordnung in die Priorität „Kleine Bauflächen ohne zeitliche Priorität“

12-37: Baurecht nach § 34 BauGB

22-41: (einstimmig bei Enthaltung der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN und der Fraktion DIE LINKE./BfBB)

Zuordnung in die Priorität „Kleine Bauflächen ohne zeitliche Priorität“

33-32: (mehrheitlich gegen die Stimmen der SPD Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN und der Fraktion DIE LINKE./BfBB bei Enthaltung der Freien Wähler)

Zuordnung in die Priorität „Kleine Bauflächen ohne zeitliche Priorität“

41-16: Baurecht nach § 34 BauGB

11-52: entlang der Straße Baurecht nach § 34 BauGB, im Hinterbereich Zuordnung in die Kategorie „Bebauung generell nicht zu empfehlen“

11-86: (mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN)

Baurecht nach § 34 BauGB

11-9: Baurecht nach § 34 BauGB

61-15: Baurecht nach § 34 BauGB

61-315: entlang der Straße Baurecht nach § 34 BauGB, im Hinterbereich Zuordnung in die Kategorie „Bebauung generell nicht zu empfehlen“

Herr Neu und auch Herr Dr. Metten sprechen sich gegen eine Ausweitung der Bebauung im Bereich Oberheide aus. Herr Löhlein sagt zu, dass die Verwaltung noch Kontakt zum Kreis aufnehmen werde.

Sodann lässt Herr Sprenger über die Beschlussvorschläge der Verwaltung abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse: (einstimmig bei einer Enthaltung der Fraktion DIE LINKE./BfBB)

In Ergänzung zum Wohnbaulandkonzept (Beschluss des ASSG vom 05.05.2011) wird für alle Flächen mit einer Größe von weniger als 0,5 Hektar unter Berücksichtigung der Einzelbeschlüsse entsprechend dem CDU/FDP Antrag Folgendes beschlossen:

1. Den Empfehlungen der Verwaltung zu den kleinen Bauflächen des Wohnbaulandkonzepts, für die Baurecht zu schaffen ist, wird entsprochen.
2. Die Flächen des Beschlusspunktes 1 sind in den Vorrangpool des Wohnbaulandkonzepts aufzunehmen. Sie können somit ohne zeitliche Priorität bebaut werden und sollen im Rahmen der Baulandmobilisierung aktiviert werden.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig bei Enthaltung der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN und der Fraktion DIE LINKE./BfBB)

3. Die Flächen, die im Planungsausschuss im Juni 2012 positiv beschieden wurden (Bürgeranträge nach § 24 Gemeindeordnung NRW, informelle Anfragen von Bürgern sowie kleinen Bauflächen für die keine Bauleitplanung erforderlich ist), sind in den Vorrangpool des Wohnbaulandkonzepts aufzunehmen. Sie können somit ohne zeitliche Priorität bebaut werden und sollen im Rahmen der Baulandmobilisierung aktiviert werden.

**8. Bebauungsplan Nr. 1161 - Odenthaler Markweg - 1. Änderung
- Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB)
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung
0525/2012**

Herr Dlugosch spricht sich deutlich gegen das Bebauungsplanverfahren aus und moniert, dass zugunsten des Privatinteresses weniger Schützen das Planungsrecht gebeugt werde. Des Weiteren sei zu bemängeln, dass die Möglichkeit der Errichtung einer mobilen Außenschießanlage offen bleibt.

Auf Anfrage von Herrn Ebert erklärt Herr Löhlein, dass sich die bisherige im Bebauungsplan festgelegte Parkplatzfläche nur unwesentlich von der nun neu geplanten Parkplatzfläche unterscheide.

Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse: (mehrheitlich gegen die Stimme der Fraktion DIE LINKE./BfBB)

- I. Der Planungsausschuss beschließt, das Bebauungsplanverfahren Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.
- II. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1161 – Odenthaler Markweg – 1. Änderung mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

**9. Ergänzungssatzung Nr. 1171 - Birkenweg -
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung
0526/2012**

Der Ausschuss fasst folgenden

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

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf der Ergänzungssatzung Nr. 1171 – Birkenweg – mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

**10. Bebauungsplan Nr. 2161 - Forumpark -
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 3, Teil 1 -
Bergischer Löwe - 2. Änderung und 1. Ergänzung
- Beschluss zur Aufstellung
0527/2012**

Herr Schmickler widerspricht dem Vorwurf von Herrn Dlugosch, dass mit dem Bebauungsplan eine Tiefgaragenerweiterung ermöglicht werden solle.

Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse: (mehrheitlich gegen die Stimme der Fraktion DIE LINKE./BfBB)

- I. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, Teil 1 - Bergischer Löwe - 2. Änderung und 1. Ergänzung vom 01.07.1993 (Rat) wird aufgehoben.
- II. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 2161 - Forum-Park - als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfasst den zentralen Bereich der Stadtmitte (Villa Zanders, Bürgerhaus Bergischer Löwe, Forum-Gebäude) südlich des Konrad-Adenauer-Platzes zwischen der Hauptstraße und der Schnabelsmühle.

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

**11. Bebauungsplan Nr. 2191 - Dechant-Müller-Straße West
- Beschluss zur Aufstellung
0591/2012**

Herr Steinbüchel regt an zu prüfen, inwieweit Kreisverkehre in den Kreuzungsbereichen Kalkstraße / Dechant-Müller-Straße und Hauptstraße / Dechant-Müller-Straße realisierbar sind.

Herr Neu bittet die Verwaltung, mit dem Grundstückseigentümer über die Möglichkeit eines Grundstückstauschs zum Zwecke einer Verlagerung der Kalkstraße in Richtung Norden zu verhandeln.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 2191 – Dechant-Müller-Straße West – 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).

**12. Bebauungsplan Nr. 2441 - Gewerbegebiet Kradepohl -
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
0396/2012**

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Der am 01.07.2010 gem. § 2 Baugesetzbuch vom Planungsausschuss gefasste Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 2441 – Gewerbegebiet Kradepohl – ist aufzuheben.

**13. Bebauungsplan Nr. 2441 - Gewerbegebiet Kradepohl -
- Aufhebung der Veränderungssperre**
0528/2012

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Die am 19.07.2011 gem. § 14 Baugesetzbuch vom Rat beschlossene Veränderungssperre sowie deren am 03.07.2012 beschlossene Verlängerung ist aufzuheben.

**14. Bebauungsplan Nr. 2441 - Mischgebiet Kradepohl -
- Beschluss zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB**
0529/2012

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff und dem § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ist der Bebauungsplan Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl – als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

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

**15. Erschließungsmaßnahme Nr. 24951 - Gierather Mühlenweg -
- Beschluss der Stellungnahmen**
0530/2012

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Der Planungsausschuss hält an der Planung zur Erschließungsmaßnahme Nr. 24951 – Gierather Mühlenweg – fest. Den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingereichten Anregungen von

- B 1 wird nicht entsprochen,
- B 2 wird nicht entsprochen,
- B 3 wird nicht entsprochen,
- B 4 wird nicht entsprochen,
- B 5 wird nicht entsprochen,
- T 1 Rhein.-Berg. Kreis Der Landrat wird teilweise entsprochen.

16. Anfragen der Ausschussmitglieder

Keine

Herr Sprenger schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:22 Uhr