

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0200/2018
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	04.07.2018	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	10.07.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne –
2. Änderung
– Beschluss zu den Stellungnahmen
– Beschluss als Satzung**

Beschlussvorschlag:

- I. Den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des **Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änd.** gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingereichten Anregungen
B1 wird nicht entsprochen,
B2 wird nicht entsprochen,
B3 wird teilweise entsprochen,
im Rahmen der Bürgerversammlung am 31.05.2017 wird teilweise entsprochen.
- II. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des **Bebauungsplans Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änd.** gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingereichten Anregungen von
T1 Rheinisch-Bergischer Kreis wird entsprochen,
T2 Industrie- und Handelskammer wird teilweise entsprochen,
T3 Rheinische Netzgesellschaft wird entsprochen,
T4 Sachtleben Bergbau Verwaltungs-GmbH wird entsprochen.
- III. Der **Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änd.** wird gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW unter Beigabe der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I. und II. Beschluss zu den Stellungnahmen

Der Rat hat die Pflicht, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vorzunehmen. Hierzu zählen auch die im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB – und damit vor der Offenlegung – eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen, wenn diese Einwände in der Offenlage nicht wiederholt wurden. Aus diesem Grund werden dem Rat neben den Stellungnahmen aus der Offenlage auch die Ergebnisse und die Abwägung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (siehe I.) aus Mai / Juni 2017 vorgelegt.

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 12.12.2017 bereits über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung befunden und die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen (Drucksachen-Nr. 0549/2017). Der Plan hat in der Zeit vom 08.01. – 07.02.2018 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.01.2018 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der Offenlage keine Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen vier Schreiben mit inhaltlichen Anregungen oder Einwänden vor. Die abwägungsrelevanten Anregungen und Bedenken sind in einer Synopse als Kurzfassung mit der Begründung zur Abwägung dargestellt und der Vorlage als Anlage 3 beigefügt. Eine Kopie dieser Schreiben ist den Fraktionen zugegangen. Das Original kann bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

Städtebauliche Verträge

Im Hinblick auf die bisherige Festsetzung des südlichen Plangebietes als Gewerbegebiet verfolgt die Stadt das Ziel, zumindest auf einem Teil dieser Fläche auch in Zukunft eine gewerbliche Nutzung anzusiedeln. Hierfür bestehen folgende zwei Planungsansätze:

1. die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit einem Nahversorger im Erdgeschoss (unter 800 m² Verkaufsfläche) und darüber liegenden Wohnungen, ggf. ergänzt um weitere nicht-störende Gewerbebetriebe
2. die Ansiedlung von nicht-störendem Gewerbe unter Ausschluss weiterer Wohnnutzungen

Alternative Nutzungsvarianten können im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Daher wird zwischen der Fa. Interboden und der Stadt ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem geregelt wird, dass für den Fall, dass in diesem Teilbereich des Bebauungsplans (MU 1) keine Einzelhandelsnutzung angesiedelt wird, weitere Wohnnutzungen ausgeschlossen sind.

Des Weiteren wird ein Erschließungsvertrag (formal auch ein städtebaulicher Vertrag) zwischen der Fa. Interboden und der Stadt geschlossen. Darin verpflichtet sich Interboden zur Erstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Kanalisation im Plangebiet sowie zur Verlegung bereits vorhandener Leitungen und Kanäle.

Zu III. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde gegenüber der Fassung, die der öffentlichen Auslegung zugrunde lag, inhaltlich nicht geändert. Redaktionell wurde der Verfahrensstand angepasst („Satzung“ statt „Offenlage“). Außerdem enthielt der Offenlage-Plan den Hinweis auf nur einen städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan. Es handelt sich aber um einen städtebaulichen Vertrag *und* einen Erschließungsvertrag. Die Formulierung im Bebauungsplan wurde diesbezüglich angepasst.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen kann der Bebauungsplan Nr. 1551 – Ehem. Hermann-Löns-Kaserne – 2. Änderung als Satzung beschlossen werden.

Anlagen

- Anlage 1: Abwägung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, eingegangene Schreiben
- Anlage 2: Abwägung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Bürgerversammlung
- Anlage 3: Abwägung Offenlage: Behörden und TÖB
- Anlage 4: Übersichtsplan
- Anlage 5a: Entwurf des Bebauungsplanes
- Anlage 5b: Legende zum Bebauungsplan
- Anlage 6: Textliche Festsetzungen Stand Satzungsbeschluss
- Anlage 7: Begründung gem. § 9 (8) BauGB