

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Ausschussbetreuender Fachbereich Planen und Bauen	Datum 13.02.2006
	Schriftführer Telefon-Nr. Friedhelm Assmann 02202/141428
Niederschrift	
Planungsausschuss	Sitzung am Mittwoch, 11. Januar 2006
Sitzungsort Rathaus Bensberg, Ratssaal, Wilhelm- Wagener-Platz, 51429 Bergisch Gladbach	Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis) 17:00 Uhr - 19:40 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. Mitteilungen des Vorsitzenden**
 - 4. Mitteilungen des Bürgermeisters**
 - 5. Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung**
 - Aufhebung der Ratsbeschlüsse vom 17.03.2005 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - sowie zum Durchführungsvertrag
 - Aufhebung des Ratsbeschlusses vom 16.12.1999 zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung
 - Aufhebung des Beschlusses vom 18.03.1999 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung
 - Beschluss zur Aufstellung
 - Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung
- 593/2005

6. **Bebauungsplan Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung**
- Beschluss zur Aufstellung
- Beschluss zur Offenlage
594/2005
7. **Ausnahme von der Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 2148 - Höhenweg -
für die Errichtung eines Carports mit 4 Stellplätzen, Max-Bruch-Straße**
686/2005
8. **Bebauungsplan Nr. 2162 - Feuerwache - 2. Änderung**
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
683/2005
9. **Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband -
- Fortsetzung des Verfahrens**
684/2005
10. **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.

<-@

2 Genehmigung der Niederschrift - öffentlicher Teil

@-> Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Die Niederschrift wird genehmigt.

<-@

3 Mitteilungen des Vorsitzenden

@-> Herr Albrecht berichtet über einen schriftlichen Fragenkatalog der Fraktion BfBB zu TOP 5 (Stadtmitteprojekt). Nach Auskunft der Verwaltung seien die im Fragenkatalog wiederholten Anfragen aus der Ratssitzung am 17.11.2005 zwischenzeitlich schriftlich beantwortet worden.

<-@

4 Mitteilungen des Bürgermeisters

@-> Frau Müller-Veit verweist auf die nachträglich verteilten ergänzenden Unterlagen zu TOP 5 (Stadtmitteprojekt).

<-@

5 Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung - Aufhebung der Ratsbeschlüsse vom 17.03.2005 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - sowie zum Durchführungsvertrag - Aufhebung des Ratsbeschlusses vom 16.12.1999 zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung - Aufhebung des Beschlusses vom 18.03.1999 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung - Beschluss zur Aufstellung - Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

@-> Herr Krause erläutert einleitend die Planungshistorie sowie die aktuelle Beschlussla-

ge zu dem entsprechenden Bebauungsplanverfahren und gibt sodann dem Projektmanager der hkm-Management AG, Herrn Herbert Krämer, Gelegenheit, das Projekt „Rhein-Berg-Passage“ anhand von Schaubildern und Plänen zu präsentieren.

Der Präsentation durch Herrn Krämer schließt sich eine eingehende Diskussion und Beratung an.

Frau Hammelrath signalisiert eine grundsätzlich positive Einstellung der SPD Fraktion zu dem vorgestellten Projekt.

Auf Anfrage von Frau Hammelrath teilt Herr Krämer mit, dass die vorgestellte Erschließung des geplanten Fachmarktzentrums sowie die Anbindung des Gebäudes an die "Grüne Ladenstraße" unter Berücksichtigung des Fortbestandes des Parkhauses und aufgrund der sonstigen örtlichen Gegebenheiten aus Sicht des Projektentwicklers für die optimale Lösung gehalten wird. Herr Krämer erläutert nochmals die Vorteile der vorgesehenen Verbindung zwischen der "Grünen Ladenstraße" und dem "Neubauprojekt".

Auf Anfrage von Frau Graner erläutert Herr Krämer die unterschiedlichen Nutzungskonzepte für die beiden geplanten Standorte in der Stadtmitte. Demnach sei an dem Standort "Parkhaus/ Ehem. Busbahnhof" die Errichtung eines Fachmarktzentrums (mit dem Schwerpunkt SB-Warenhaus/ Projekt „Rhein-Berg-Passage“) sowie im Bereich der "Unteren Hauptstraße" der Bau eines Einkaufszentrums mit hochwertigem Handelsbesatz (Schwerpunkt: Textilien) vorgesehen.

Auf Anfrage von Frau Neuheuser-Königs informiert Herr Krämer über die Fassadengestaltung. Demnach sollen für die neuen Baukörper eine Kombination aus farblich unterschiedlichen Beton- bzw. Putzflächen sowie im Bereich des bestehenden Parkhauses Metallgitterflächen verwendet werden.

Herr Dr. Baeumle-Courth spricht sich vor allem für eine möglichst attraktive Gestaltung (viel Glas, Beleuchtung) der Anbindung an die "Grüne Ladenstraße" und der fußläufigen Verbindung zur Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße aus.

Herr Krämer teilt mit, dass Gespräche mit den Geschäftseigentümern der "Grünen Ladenstraße" geführt wurden und weiter betrieben werden. Eine möglichst einvernehmliche Lösung der Wegeverbindung liegt in beiderseitigem Interesse.

Auf eine weitere Anfrage von Herrn Dr. Baeumle-Courth informiert Herr Krämer über die vorgesehenen Öffnungszeiten des Fachmarktzentrums und des Parkhauses. Demnach sei für das Fachmarktzentrum eine Öffnungszeit von 9:00 Uhr bis 20:00 Uhr vorgesehen, während das Parkhaus voraussichtlich täglich bis 22:00 Uhr genutzt werden könne. Für eine ausreichende Beleuchtung für die Zeiten nach Geschäftsschluss und eine attraktive und sichere Gestaltung der Zuwegung zum Parkhaus werde Sorge getragen.

Herr Krämer erläutert zudem die behindertengerechte Zugänge des Gebäudes auf der Seite der Stationsstraße.

Herr Sprenger teilt die Forderung von Herrn Dr. Baeumle-Courth nach einer möglichst attraktiven und breiten Gestaltung des Eingangsbereiches von der "Grünen Ladenstraße" (Brücke). Auf eine weitere Anfrage von Herrn Sprenger erklärt Herr Krämer, dass die Entsorgung (Müllcontainer) im Inneren des Gebäudekomplexes unter-

gebracht werde und daher von außen nicht sichtbar sei.

Herr Lang regt an, die Erschließung des Parkhauses über eine parallel zur Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße in Richtung Jakobstraße verlaufende, hinter dem geplanten Gebäude am Kopfende des Bahnhofes entlang führende, neue Planstraße vorzusehen. Bei einer solchen Lösung könne die Stationsstraße abgebunden werden.

Herr Krämer macht deutlich, dass die aktuell projektierte Verkehrslösung untersucht und aufgrund der Eigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit der Grundstücke kurzfristig zu realisieren sei. Die Umsetzung anderer Verkehrsführungen sei fraglich und würde mit Sicherheit zu Verzögerungen führen.

Herr Krause ergänzt, dass die von Herrn Lang vorgeschlagene Straße die allgemein geforderte fußläufige Verbindung zwischen dem neuen Busbahnhof, dem geplanten Stadtplatz und der Fußgängerzone "Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße", dem Bereich des geplanten Fachmarktzentrams sowie der "Grünen Ladenstraße" verhindern würde.

Herr Krause erläutert im Folgenden die in der (ergänzten) Verwaltungsvorlage enthaltenen Beschlussvorschläge und weist insbesondere auf die Notwendigkeit der unter Punkt I und II der Beschlussvorlage vorgeschlagenen aufzuhebenden Satzungsbeschlüsse durch den Rat hin. Insofern haben die Beschlüsse des Planungsausschusses nur empfehlenden Charakter.

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen und Hinweise in der Vorlage teilt Herr Krause mit, dass der Investor erfreulicherweise bereit ist, noch vor Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanes einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem dieser sich verpflichtet, ein "Fachmarktzentrum" mit einer "Verkaufsfläche von maximal 8.500 qm" zu errichten.

Auf Anfrage von Frau Hammelrath und Herrn Albrecht stellt Frau Müller-Veit fest, dass der vorgeschlagene Verfahrensablauf juristisch geprüft sei und es keinen Anlass zu Bedenken gebe.

Frau Hammelrath macht deutlich, dass nur die gemeinsame Entwicklung der „Unteren Hauptstraße“ und der „Rhein-Berg-Passage“ durch einen Investor die Gewähr für eine städtebaulich sinnvolle, abgestimmte und kurzfristig machbare Realisierung biete.

Sie bittet dringend darum, dafür Sorge zu tragen, dass möglichst auch während der Bauphase die Nutzung des Parkhauses weitgehend möglich bleibt bzw. alternative Parkflächen zur Verfügung stehen.

Auf Anfrage von Herrn Dr. Baeumle-Courth teilt Herr Martmann mit, dass die in dem Kaufvertrag „Gladium / IKB / Stadt“ geregelten Fristen für einen eventuellen Rücktritt abgelaufen seien; soweit der Stadt bekannt, seien die Rücktrittsklauseln von keinem der Vertragsparteien in Anspruch genommen worden.

Herr Lang bedauert, dass ihm die Beantwortung seine Anfragen aus der Ratssitzung am 17.11.2005 erst heute schriftlich zugestellt wurden. Er weist diesbezüglich ausdrücklich darauf hin, dass das Gericht bei der Prüfung des Antrages der BfBB auf einstweilige Anordnung den Informationsanspruch der Fraktion grundsätzlich bestätigt habe und die Befürchtungen hinsichtlich des vertraglichen Risikos teile.

Herr Lang bittet die Verwaltung darum, seinen schriftlich formulierten Fragenkatalog - bezogen auf die heutige Vorlage zu TOP 5 (Stadtmitteprojekt) - zu beantworten.

Beantwortung der Fragen der Fraktion BfBB zu TOP 5 (Stadtmitteprojekt):

(Die zwischenzeitlich seitens der Verwaltung erstellten Antworten sind kursiv gekennzeichnet)

1. Wie groß ist die zusätzliche Verkaufsfläche, die auf dem Grundstück des LÖWEN-Centers entstehen wird, wenn die genehmigte Bauvoranfrage verwirklicht wird?

Die im Jahre 2004 positiv beschiedene Bauvoranfrage für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Löwen-Centers (unter Einbeziehung von Fremdgrundstücken) umfasst zusätzliche Verkaufsflächen in einer Größenordnung von ca. 4.500 m².

2. Wie groß ist die Verkaufsfläche, die auf dem Gelände der Bundesbahn entstehen soll?

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 2110 - Bahnhof Bergisch Gladbach - weist für das betreffende Areal eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 2.800 m² (Bruttonutzfläche/ pro Geschoss) sowie eine überwiegend maximal viergeschossige Bauweise aus. Die der Verwaltung vorliegende Konzeption für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses sieht erdgeschossige Einzelhandelsflächen in einer Größenordnung von insgesamt ca. 1.000 m² Verkaufsfläche vor.

3. Wie groß ist die zusätzliche Verkaufsfläche, die auf dem Gebiet von Poststraße, Driescher Kreuz nach dem derzeitigen Bebauungsplan errichtet werden kann?

Der für den betreffenden Bereich rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - weist eine überbaubare Grundstücksfläche von ca. 5.800 m² (Bruttonutzfläche/ pro Geschoss) sowie eine zwei- bis viergeschossige Bebauung aus. Bei einer Einzelhandelsnutzung auf zwei Geschossebenen ergibt sich - nach Abzug der Erschließungs- und Lagerflächen - ein Verkaufsflächenumfang von 8.700 m² (75 % der Bruttonutzfläche) bzw. bei einer Einzelhandelsnutzung auf drei Nutzebenen ein Verkaufsflächenumfang von ca. 13.000 m² (75 % der Bruttonutzfläche). Bei der Ermittlung des Verkaufsflächenumfangs blieben die erforderlichen Nutzflächen für Kundenstellplätze sowie Anlieferungsflächen unberücksichtigt.)

Darüber hinaus wird die Übergabe eines Übersichtsplans mit Darstellung der Eigentumsverhältnisse für den Bereich der "Unteren Hauptstraße" beantragt.

Ein entsprechender Übersichtsplan wurde zwischenzeitlich erstellt und an alle Ratsfraktionen weitergeleitet.

4. Wie kann der Plan auf dem zur Versteigerung stehenden Grundstücken realisiert werden?

Die Frage ist unverständlich. Welcher Plan? Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2198 - Am Driescher Kreuz - gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 20.11.2003 bzw. die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Nr. 2193 - Westliche Verlängerung Stationsstraße - kann und sollte unabhängig von den Grundstücksverhältnissen zügig voran getrieben werden.

5. Was weiß die Verwaltung über die im StA am 04.01.2006 erwähnte "andere Entwicklung"? Was weiß sie von den Gesprächen zwischen der Düsseldorfer IKB-Bank und dem US-Fonds Apollo?

Bezüglich der Anfrage von Herrn Lang antwortet Herr Martmann, dass der Stadt keine "anderen Entwicklungen" sowie Gespräche zwischen der IKB-Bank und dem US-Fonds Apollo bekannt seien und die Verwaltung sich an diesbezüglichen Spekulationen nicht beteiligen werde.

6. erinnert sich die Verwaltung daran, dass sie mit Entschädigungsansprüchen der Hahngruppe drohte, als ein größerer Teil des Rates seinen Wünsche kritisch gegenüber stand? Wie verträgt sich die damalige Aussage mit der jetzt eingeräumten Tatsache, dass die Bebauungspläne nicht öffentlichen bekannt gemacht wurden? Aus welchen Gründen wurden sie nicht in Kraft gesetzt?

Im Rahmen der seinerzeitigen Beratungen und Beschlussfassungen wurden dem Rat keinerlei Drohungen entgegen gebracht. Dem Rat obliegt die alleinige Planungshoheit. Entschädigungsansprüche wären nur insoweit erkennbar gewesen, wenn bezüglich der verschiedenen Bebauungspläne zum Zeitpunkt des Vorliegens der Genehmigungsvoraussetzungen nach § 33 BauGB (materielle Planreife) eine Baugenehmigung versagt worden wäre. Dies ist jedoch nicht erfolgt.

Der im Rat am 16.12.1999 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung (Kinocenter) wurde nicht in Kraft gesetzt, nachdem bekannt wurde, dass das Kinoprojekt nicht umgesetzt wird. Dies vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan insbesondere die Errichtung eines 30 m hohen Gebäudekörpers für den "Funktionsbau Kino" umfasste.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2194 - Gladium - wurde nicht in Kraft gesetzt, da die in dem Durchführungsvertrag zum VBP geregelten Voraussetzungen für eine Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Vorlage von Sicherheitsleistungen/ Bürgschaften) seitens des Vorhabenträgers nicht erfüllt wurden.

8. Wie kann die Stadt eine aufeinander abgestimmte Projektentwicklung vorantreiben, wenn über das Gebiet zwischen der Poststraße und Driescher Kreuz noch niemand weiß, wie sie realisiert werden kann? Warum bleibt insoweit alles im unklaren, obwohl es sich nach Ansicht der Stadt um das wichtigste Gebiet handelt? Sieht das übrigens der Gutachter Dr. Jansen auch so?

Auf die Anfrage erklärt Frau Müller-Veit, dass für den Bereich der "Unteren Hauptstraße" auf der Grundlage der Rahmenplanung und der Zentrenstudie durchaus eine abgestimmte Projektentwicklung vorangetrieben werden könne. Bezüglich der Begutachtung durch Herrn Dr. Jansen wird auf die Verwaltungsvorlage sowie auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

9. Hat der Gutachter auch neu bestätigt, dass das "Niedrigpreissegment" bevorzugt

werden sollte? Falls es ein neues Gutachten gibt, bitten wir, es uns zur Verfügung zu stellen. Um welche Geschäfte handelt es beim "bestehenden Bekleidungseinzelhandel" mit den ca. 7.400 m² Verkaufsfläche?

Der Gutachter Dr. Jansen hält die Ansiedlung eines "innerstädtischen Fachmarktzentruns "(mit dem Schwerpunkt SB-Warenhaus) am Standort "Parkhaus/ Ehem. Parkhaus" für sinnvoll, um an der "Unteren Hauptstraße" Entwicklungsmöglichkeiten für ein Einkaufszentrum (kleinstrukturierter Einzelhandel mit hochwertigem Angebot) zu bewahren.

Eine Auflistung der vorhandenen Läden (Bekleidungseinzelhandel) in der Stadtmitte würde den Rahmen dieser Niederschrift sprengen. Der aktuelle Geschäftsbesatz (Stand 2005) kann jederzeit in der Stadtentwicklung (FB 6-610) eingesehen bzw. abgefragt werden.

10. Warum genügt es der Verwaltung, dass keine "negativen Auswirkungen" zu erwarten sind? Worin bestehen positive Auswirkungen?

Im Rahmen der Bauleitplanung sind potenzielle, erkennbare Konfliktpotenziale zu untersuchen und zu bewerten. Folgerichtig werden daher eine Reihe von Untersuchungen (Umwelt/ Verkehr/ Nutzung etc.) zur Verträglichkeit eines Bebauungsplanes durchgeführt, um eventuelle negative Auswirkungen der Planung zu erkennen, zu bewerten und in den planerischen Abwägungsprozess gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Positive Auswirkungen - bezogen auf die Einzelhandelssituation - sind z.B. eine erhöhte Kaufkraftbindung sowie eine Attraktivierung des bestehenden Einzelhandels durch Ergänzung der bestehenden Angebotsstruktur.

11. Wer trägt die Kosten für die auf Seite 10 unten und 11 oben angeführten Vorhaben? Ist beabsichtigt, auch die Anlieger der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße nach KAG heranzuziehen?

Herr Krause erklärt auf Anfrage, dass alle in der Vorlage und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Maßnahmen zu Lasten des Investors gehen werden. Die Umgestaltung der Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße zur Fußgängerzone sei nicht Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages und werde somit über Anliegerbeiträge finanziert.

Herr Lang bemängelt, dass ihm u.a. der Entwurf des Städtebaulichen Vertrages erst gestern zugegangen sei. Er ist aufgrund der kurzfristigen Zustellung nicht bereit, heute über den Städtebaulichen Vertrag zu diskutieren. Seiner Ansicht nach dürfe darüber hinaus heute kein Beschluss zum Städtebaulichen Vertrag gefasst werden, da dieser Punkt nicht Bestandteil der Tagesordnung der heutigen Sitzung war.

Herr Sacher und Herr Dr. Baeumle-Courth beklagen sich darüber, dass Herr Lang mit seinen Ausführungen und dem umfangreichen Fragenkatalog den zügigen Fortgang der Sitzung aufhalte. Allerdings hält es auch Herr Dr. Baeumle-Courth für fraglich, ob heute über den Städtebaulichen Vertrag abgestimmt werden könne, ohne dass dieser auf der Tagesordnung der heutigen Sitzung steht.

Herr Schwamborn hält eine Beschlussfassung über den städtebaulichen Vertrag heute

für möglich, da dieser inhaltlich in der ursprünglichen Vorlage enthalten sei und lediglich der entsprechende Beschlussvorschlag in der Tagesordnung fehle.

Frau Müller-Veit stellt klar, dass es sich bei den verteilten Unterlagen (siehe Tischvorlage) um keine neuen Inhalte handele, sondern dass lediglich ergänzende Erklärungen und Klarstellungen vorgenommen worden seien.

Herr Krause ergänzt, dass der Beschluss IV zu dem Entwurf des Städtebaulichen Vertrages (Tischvorlage) - analog zu den Beschlussvorschlägen I und II - nur empfehlenden Charakter habe und der Vertrag zu einem späteren Zeitpunkt (Abschlusses des Bebauungsplanänderungsverfahrens/ Satzungsbeschluss) dem Rat zur Zustimmung vorgelegt werde. Bis dahin haben die Ratsfraktionen ausreichend Zeit und Gelegenheit, die Regelungen der beiden zu schließenden Städtebaulichen Verträge zu prüfen.

Auf Anfrage von Frau Neuheuser-Königs teilt Herr Krause mit, dass der geänderten Bebauungsplanentwurf keine Festlegung einer maximal zulässigen Geschosshöhe vorsieht, sondern die Kubatur der geplanten Bebauung innerhalb des ausgewiesenen Kerngebietes durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe begrenzt werde.

Sodann lässt Herr Albrecht über die Beschlussvorschläge abstimmen. Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse: (mehrheitlich gegen die Stimme der BfBB)

- I. Der Beschluss des Rates vom 17.03.2005 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2194 Gladium - (Satzungsbeschluss) sowie der Beschluss zum Durchführungsvertrag werden aufgehoben.
- II. Der Beschluss des Rates vom 16.12.1999 zum Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 – Stadtmitteprojekt - 2. Änderung (Satzungsbeschluss) wird aufgehoben.
- III. Der Beschluss des Planungsausschusses vom 18.03.1999 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung wird für den Bereich, der nicht von dem im Übersichtsplan als BP 28/3 2. Änd. gekennzeichneten Gebiet erfasst wird, aufgehoben. Für das in dem Übersichtsplan als BP 28/3 2. Änd. gekennzeichnete Gebiet, welches das Areal zwischen der Jakobstraße, Paffrather Straße, Stationsstraße und Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße umfasst, bleibt der Aufstellungsbeschluss aufrecht erhalten und wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung fortgeführt.

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 28, Teil 3 – Stadtmitteprojekt – 1. Änderung überlagert und ersetzt.

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

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (mehrheitlich gegen die Stimme der BfBB bei 2 Enthaltungen der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN)

IV. Der Planungsausschuss beschließt, den städtebaulichen Vertrag in der vorliegenden Fassung abzuschließen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (mehrheitlich gegen die Stimme der BfBB)

V. Der Bebauungsplan Nr. 28, Teil 3 - Stadtmitteprojekt - 2. Änderung ist unter Beifügung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

<-@

@->

<-@

6 Bebauungsplan Nr. 1273 - Kleingartenanlage Torringen - 1. Änderung

- Beschluss zur Aufstellung

- Beschluss zur Offenlage

@->

Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse: (einstimmig)

I. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1273 – Kleingartenanlage Torringen – 1. Änderung auf der Grundlage des Vorentwurfes fortzusetzen.

II. Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff. Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 1273 – Kleingartenanlage Torringen – 1. Änderung als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Das Plangebiet liegt südlich des Ortsteils Katterbach und wird begrenzt durch Wohnbebauung im Norden, die Kempener Straße (L288) im Osten, den Herkenfelder Weg im Westen und einer geplanten von der Kempener Straße abzweigenden Zufahrtsstraße Richtung Freizeitzentrum Paffrath.

III. Der Bebauungsplan Nr. 1273 – Kleingartenanlage Torringen – 1. Änderung ist unter Beifügung der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@

7

Ausnahme von der Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 2148 - Höhenweg - für die Errichtung eines Carports mit 4 Stellplätzen, Max-Bruch-Straße

@->

Auf Anfrage von Herrn Schwamborn stellt Frau Sprenger klar, dass der Sinn der

Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 2148 - Höhenweg - die Verhinderung einer baulichen Verdichtung ist. Ausnahmen, sofern sie dem Sinn der Veränderungssperre nicht zuwider laufen, sind ausdrücklich gesetzlich vorgesehen. Da die Carportanlage nicht den Planabsichten des Bebauungsplanes widerspricht und dem Vorhaben keine öffentlichen Belange entgegenstehen, liegen die Voraussetzungen für eine Ausnahme von der Veränderungssperre vor.

Frau Hammelrath beklagt sich über die schlechte Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Max-Bruch-Straße.

Frau Sprenger entgegnet, dass die erteilten Baugenehmigungen alle rechtlich korrekt erteilt wurden und die derzeitige Unterbringung der Stellplätze zulässig sei. Die Baugenehmigungsbehörde hatte zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigungen keine Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltungswünsche und Konzepte der Bauherrn.

Der Ausschuss fasst folgenden

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

Für die Errichtung eines Carports mit 4 Stellplätzen für das Wohngebäude Max-Bruch-Straße 33 wird eine Ausnahme von der Veränderungssperre Bebauungsplan Nr. 2148- Höhenweg- erteilt.

<-@

@->

<-@

8

Bebauungsplan Nr. 2162 - Feuerwache - 2. Änderung
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

@->

Nach Auffassung von Frau Neuheuser-Königs sind die Parkbedürfnisse des Krankenhauses bei einer baulichen Ausweitung auf den Erweiterungsflächen nicht mehr zu befriedigen.

Frau Hammelrath kritisiert die scheinbar konzeptionslose Erweiterung und fordert vor weiteren Einzelvorhaben die Erarbeitung einer Gesamtkonzeption.

Frau Graner stimmt dieser Forderung von Frau Hammelrath vollinhaltlich zu.

Herr Löhlein teilt mit, dass nach Aussagen der Krankenhausverwaltung keine langfristige Gesamtkonzeption möglich sei, da der Bedarf eines Krankenhauses abhängig sei von der Entwicklung im Gesundheitswesen und der sich ständig verändernden politischen Rahmenbedingungen. Er gibt zudem zu bedenken, dass die Fläche des Bebauungsplans bereits jetzt überwiegend versiegelt sei und Erweiterungsbauten somit kaum zusätzlichen Versiegelungen auslösen. Die Unterbringung und Mindestforderung an Stellplätzen werde im weiteren Verfahren gutachterlich festgestellt und ist anschließend vertraglich zu regeln.

Frau Müller-Veit sagt zu, dass der Wunsch des Ausschusses auf Erarbeitung einer Gesamtkonzeption nochmals an die Krankenhausverwaltung weitergegeben werde. Auf eine Anfrage von Herrn Albrecht macht Frau Müller-Veit deutlich, dass die zukünftigen Baugenehmigungen entsprechend den nach Beschlussfassung im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Baurechten ohne Beteiligung des Planungsausschusses erteilt werden.

Auf Anfrage von Herrn Dr. Baeumle-Courth erklärt Herr Löhlein, dass im Hinblick auf die Ausgleichsmaßnahmen für den Bau des Parkhauses und der sonstigen Erweiterungen des Krankenhauses Neuformulierungen im Städtebaulichen Vertrag notwendig werden.

Auf Anfrage von Herrn Lang erklärt Frau Müller-Veit, dass das Baulandmanagement in diesem Fall nicht greife, da bereits Baurechte auf dem Grundstück bestehen. Es sei fraglich, ob etwaige Wertverbesserungen durch die Planänderung nicht unter die Bagatellgrenze fallen würden.

Herr Schmickler ergänzt, dass es Ziel der Stadt sei, Krankenhäuser im Stadtgebiet zu unterstützen. Die Einbeziehung der Krankenhäuser in das Baulandmanagement würde diesem Ziel widersprechen.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (einstimmig bei Enthaltung der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN und der KIDinitiative)

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

Nr. 2162 – Feuerwache – 2. Änderung auf der Grundlage des vorgestellten Baukonzepts fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang.

<-@

@->

<-@

9

**Bebauungsplan Nr. 5434 - Landschaftsverband -
- Fortsetzung des Verfahrens**

@->

Herr Sprenger teilt mit, dass sich die CDU Fraktion dem allgemeinen Votum des Planungsausschusses anschließt, die Lidl-Planung abzulehnen und dem Wohnungsbaukonzept der Verwaltung zuzustimmen. Er verleiht seiner Hoffnung Ausdruck, dass möglichst bald eine planerisch zufrieden stellende Lösung präsentiert und realisiert wird.

Herr Dr. Baeumle-Courth stimmt dem vollinhaltlich zu; er bittet jedoch, die Wohnbebauung maßvoll zu konzipieren und spricht sich für einen weitestgehenden Erhalt der Grünflächen aus.

Auch Frau Hammelrath spricht sich für eine zügige Verwirklichung einer gemischten Wohnbebauung möglichst durch einen Bauträger aus.

Da nun feststeht, dass der Lidl Markt nicht gebaut wird, bittet Frau Graner darum, Sorge dafür zu tragen, dass das Bauschild der Fa. Lidl möglichst umgehend entfernt wird.

Herr Sprenger bittet die Verwaltung, möglichst vordringlich Lösungen für eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Nahversorgung in Bensberg zu erarbeiten.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (einstimmig bei einer Enthaltung der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN)

Der Ausschuss spricht sich gegen eine Weiterführung des Verfahrens zur Realisierung eines Lidl Marktes aus.

Die Verwaltung nimmt den Wunsch des Ausschusses entgegen, das Grundstück möglichst kurzfristig einer Wohnbebauung bzw. entlang der Kölner Straße einer gemischten Nutzung (Praxen, Büros, Wohnungen) zuzuführen.

<-@

@->

<-@

10 Anfragen der Ausschussmitglieder

@-> Frau Hammelrath regt an, der Ausschuss möge sich im Hinblick auf die Energieversorgung bei künftigen Bebauungsplanverfahren verstärkt mit dem Thema Geothermik (Wissenschaft von der Temperaturverteilung und den Wärmeströmen innerhalb des Erdkörpers) befassen.

Herr Dr. Baeumle-Courth fragt an, ob im Hinblick auf das Unglück in Bad Reichenhall auch in Bergisch Gladbach Dacheinstürze aufgrund starker Schneemassen zu befürchten sind.

Frau Müller-Veit erklärt, dass die öffentlichen Gebäude nicht regelmäßig auf ihre Statik untersucht werden. Alle Gebäude werden nach statischen Berechnungen und einer anschließenden Überprüfung durch einen Prüfstatiker erbaut. Die städtischen Gebäude stehen unter „Beobachtung“ durch die Hausmeister und qualifizierte Bauunterhalter. Alle Auffälligkeiten werden unmittelbar nach bekannt werden untersucht. Darüber hinaus werden alle öffentlichen Gebäude im Rahmen von Brandschauen regelmäßig kontrolliert.

Die Ursachen des Unglücks in Bad Reichenhall sind noch nicht bekannt. Vom Ergebnis dieser Untersuchungen hängen eventuelle Konsequenzen für die öffentlichen Gebäude in Bergisch Gladbach ab.

Das eingestürzte Dach der Eissporthalle in Bad Reichenhall hatte eine Leimbinderkonstruktion. Lediglich die Stadionüberdachung hat in Bergisch Gladbach eine ähnliche Konstruktion. Die dort festgestellten Schäden wurden zwischenzeitlich beseitigt.

Auf eine weitere Anfrage zu den Mängeln des Belages der Fußgängerzone in Bergisch Gladbach teilt Herr Schmickler mit, dass mittelfristig lediglich eine Neugestaltung für Abhilfe sorgen könne. Derzeit werden eventuelle Schäden im Rahmen regelmäßiger Überprüfungen festgestellt und punktuell ausgebessert.

Herr Albrecht schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:36 Uhr.

<-@