

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Ausschussbetreuender Fachbereich Planen und Bauen	Datum 20.02.2008
	Schriftführer Telefon-Nr. Friedhelm Assmann 02202/141428
Niederschrift	
Planungsausschuss	Sitzung am Donnerstag, dem 7. Februar 2008
Sitzungsort Rathaus Bensberg, Ratssaal, Wilhelm-Wagener-Platz, 51429 Bergisch Gladbach	Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis) 17:00 Uhr - 18:30 Uhr
	Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis) Keine
Sitzungsteilnehmer Siehe beigefügtes Teilnehmerverzeichnis	
Tagesordnung	
<p>A <u>Öffentlicher Teil</u></p> <p>1. Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung und der Beschlussfähigkeit</p> <p>2. Genehmigung der Niederschrift - öffentlicher Teil</p> <p>3. Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung des Planungsausschusses am 11.12.2007 17/2008</p> <p>4. Mitteilungen des Vorsitzenden</p> <p>5. Mitteilungen des Bürgermeisters</p> <p>6. Regionale-Projekt RegioGrün - Sachstand zum Teilprojekt "Strundekorridor" - Schwerpunktbereich ehem. Wachendorff-Gelände, Investorenwettbewerb 18/2008</p>	

7. **Bebauungsplan Nr. 3311 - Lochermühle -**
- **Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 28.05.1998**
- **Beschluss zur Aufstellung**
19/2008
8. **Bebauungsplan Nr. 3342 - Lohhecke -**
- **Beschluss zu Stellungnahmen**
- **Beschluss als Satzung**
20/2008
9. **Ergänzungssatzung Nr. 5233 - Hackberg -**
- **Beschluss zur Einleitung des Verfahrens**
21/2008
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 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung des Planungsausschusses am 11.12.2007

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

<-@

4 Mitteilungen des Vorsitzenden

@-> Keine

<-@

5 Mitteilungen des Bürgermeisters

@-> Frau Müller-Veit verweist auf die vor der Sitzung an die Mitglieder verteilten schriftlichen Ergänzungen/Änderungen zu den TOP 7 und 8, auf die bei Behandlung der entsprechenden Tagesordnungspunkte näher eingegangen werde.

<-@

6 Regionale-Projekt RegioGrün - Sachstand zum Teilprojekt "Strundekorridor" - Schwerpunktbereich ehem. Wachendorff-Gelände, Investorenwettbewerb

@-> Herr Nix vom Landschaftsarchitekturbüro CONTUR 2 erläutert die Auftragsstellung und seine daraufhin durchgeführte Analyse des historischen Verlaufs der Strunde und die Standorte der historischen Bauten und Mühlen entlang dieser Strecke. Sodann

stellt Herr Nix seinen Vorentwurf zum Leitsystem der Themenroute „Kultur entdecken/erleben“ anhand von Schaubildern ausführlich vor und erläutert die einzelnen Lupenräume und seine Visionen, die das Besondere und Unverwechselbare dieser Region erfahrbar werden lassen sollen.

Frau Graner hält es für dringend notwendig, die vorgetragenen Inhalte der Bevölkerung näher zu bringen.

Herr Dr. Baeumle-Courth stimmt der Forderung zur Information und Einbindung der Bevölkerung zu und bittet insbesondere darum, den vorgesehenen Zeitplan der einzelnen konkreten Maßnahmen zu veröffentlichen. Im Hinblick auf den Lupenraum „Wachendorff-Gelände“ sollten möglichst die Stichpunkte „ökologisches Bauen“, „Mehrgenerationswohnen“ und „Passivbauweise“ in die weiteren Planungsüberlegungen einbezogen werden.

Herr Dr. Baeumle-Courth hätte sich gewünscht, dass auch die interessierten kleineren Fraktionen die Gelegenheit erhalten, im Preisgericht des Wettbewerbs mitzuwirken.

Auf Anfragen von Herrn Dr. Baeumle-Courth und Herrn Steinbach erklärt Herr Nix, dass bereits in dieser frühen Planungsphase nach entsprechenden Grundstücksverhandlungen relativ sichergestellt sei, dass ein Großteil des vorgesehenen Streckenverlaufs durchgängig begehbar sein werde. Die Entwicklung in den Lupenräumen sei allerdings abzuwarten.

Auch Frau Schneider begrüßt die vorgestellten Visionen und äußert ihre Hoffnung, auf eine konkrete Umsetzung der Vorhaben.

Im Hinblick auf die derzeitige hohe Verkehrsbelastung und den bevorstehenden Investorenwettbewerb bittet Herr Sprenger bereits jetzt darum, besonderes Augenmerk auf die Verkehrsführung im und um den Planungsbereich „Wachendorffgelände“ zu legen.

<-@

7 **Bebauungsplan Nr. 3311 - Lochermühle -**
- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 28.05.1998
- Beschluss zur Aufstellung

@-> Herr Löhlein weist darauf hin, dass der der Vorlage beigefügte Übersichtsplan gegen den vor der Sitzung verteilten Plan auszutauschen sei. Entsprechend dem neuen Übersichtsplan sei der im Westen des Plangebiets gelegene bestehende Einzelhandelsbetrieb in die Bebauungsplangrenzen einbezogen worden.

Herr Neu macht deutlich, dass er die vorgeschlagene Verfahrensweise begrüßt. Es sei sinnvoll, vor der Genehmigung einzelner Vorhaben die entsprechenden Gutachten abzuwarten und daraus einen Bebauungsplan zu entwickeln. Eventuell sei es dennoch möglich, im weiteren Verfahrensverlauf frühzeitig einzelne, den Gutacherergebnissen entsprechende, Baugenehmigungen zu erteilen.

Auch für Frau Graner ist ein beabsichtigtes gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten die Voraussetzung für weiterführende Planungsentscheidungen. Sie hält das vorgelegte Gutachten des Investors nicht für schlüssig.

Frau Neuheuser-Königs stimmt diesen Ausführungen vollinhaltlich zu. Sie weist darauf hin, dass ein bestehender Gewerbebetrieb im Plangebiet derzeit nicht in der Lage ist, sich wunschgemäß weiterzuentwickeln. Sie hält es für notwendig, den Gewerbebestandort an dieser Stelle zu sichern und Einzelhandel möglichst auszuschließen.

Herr Sprenger teilt mit, dass die CDU Fraktion den Verwaltungsvorschlägen zustimmen werde.

Herr Bierganns verliest einen Fragekatalog der Fraktion der BfBB. Nach weiteren Ergänzungsfragen der Herren Steinbach und Schwamborn zur gleichen Thematik erläutert Herr Löhlein die Entwicklung und die Beschlusslage des Plangebiets Lochermühle. Demnach sollte bereits durch einstimmigen Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes am 28.05.1998 die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben beschränkt werden. Auf Wunsch der Politik wurde das Planverfahren nicht weiter verfolgt; infolgedessen wurden seit 1999 mehrere Baugenehmigungen auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilt. Da nunmehr die Gefahr besteht, dass sich durch eine vorliegende Bauvoranfrage die Einzelhandelsnutzung weiter verfestigt, sei es notwendig, den damaligen Aufstellungsbeschluss neu zu fassen. Eine Veränderungssperre habe es damals nicht gegeben und eine solche sei nach entsprechendem Aufstellungsbeschluss auch derzeit nicht erforderlich. Die Ablehnung der Bauvoranfrage aufgrund eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes verursache keine Entschädigungsansprüche des Investors.

Auf Anfrage von Herrn Sprenger teilt Herr Schmickler mit, dass derzeit die Ausschreibung des Einzelhandelskonzepts vorbereitet werde und noch in diesem Jahr mit Ergebnissen zu rechnen sei.

Sodann fasst der Ausschuss folgende

Beschlüsse: (einstimmig bei einer Enthaltung der BfBB)

- I. Der Planungsausschuss hebt seinen in der Sitzung vom 28.05.1998 gefassten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3311 – Lochermühle – auf.
- II. Gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 8 ff BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 3311 – Lochermühle – als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan liegt im Strundetale östlich der Innenstadt von Bergisch Gladbach. Das Plangebiet wird begrenzt durch die L 286 (Kürtener Straße) im Süden, die bewaldete Hangkante im Norden, eine Mischbebauung im Westen sowie Grün- und Freiflächen im Osten.

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

@-> <-@
<-@

- Beschluss zu Stellungnahmen

- Beschluss als Satzung

@->

Herr Löhlein weist darauf hin, dass der Beschlussvorschlag aufgrund einer kurzfristig eingegangenen zusätzlichen Anregung eines Antragstellers um den Punkt B4 ergänzt werde und verweist dementsprechend auf die nachträglich verteilte Stellungnahme.

Herr Dr. Baeumle-Courth hält einzelne Abwägungen zu Anregungen nicht für schlüssig und wird dem Beschlussvorschlag nicht zustimmen. Er beantragt die Vertagung dieses Punktes und eine erneute Abwägung aller Argumente im Rahmen eines Runden Tisches (Verwaltung, Antragsteller und Planungssprecher).

Auch Frau Graner kann die Argumente der Anwohner nachvollziehen und teilt mit, dass die FDP Fraktion dem Bebauungsplan ebenfalls nicht zustimmen werde.

Herr Bierganns bezweifelt, dass die Festlegung der Bebauungsgrenzen durch öffentlich-rechtliche Gründe gerechtfertigt sei und bittet um Auskunft über die gerichtliche Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts.

Herr Sprenger teilt mit, dass die in der Planungssprecherrunde vorgestellte Sachdarstellung der Verwaltung nachvollziehbar sei und dass die CDU Fraktion dem Beschlussvorschlag zustimmen werde.

Herr Neu spricht sich gegen weitere Verkleinerungen des Bebauungsplangebietes aus und teilt mit, dass auch die SPD Fraktion der Vorlage zustimmen werde.

Entsprechend den Ausführungen von Herrn Neu macht Herr Löhlein deutlich, dass bei einer weiteren Verkleinerung des Plangebietes der Bebauungsplan seinen Sinn verlieren würde. Er teilt mit, dass das OVG in seiner Urteilsbegründung vom 3.7.2007 sämtliche Abwägungsargumente der Verwaltung bestätigt habe. Die Begründung werde den Fraktionen auf Wunsch zur Verfügung gestellt.

Bezug nehmend auf eine Kritik von Herrn Dr. Baeumle-Courth weist Herr Schmickler darauf hin, dass es immer vorrangiges Ziel sei, Baulandflächen im Innenbereich zu entwickeln, bevor unversiegelte Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Sodann beantragt Herr Schwamborn die von Herrn Dr. Baeumle-Courth angedeutete Vertagung.

Herr Albrecht lässt über den Vertagungsantrag abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgenden

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

Die Vertagung wird abgelehnt.

Sodann fasst der Ausschuss unter Berücksichtigung des ergänzten

Beschlussvorschlages folgende

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

- I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 3342 – Lohhecke – gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingereichten Anregungen von
- B 1 Jacob und Andrea Bertram wird nicht entsprochen,
 - B 2 Helga Beilke wird nicht entsprochen,
 - B 3 Werner Beilke wird nicht entsprochen,
 - B4 Eheleute Beilke wird nicht entsprochen,
 - T 1 Rhein.-Berg. Kreis Der Landrat wird teilweise entsprochen,
 - T 2 Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege wird entsprochen.
- II. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW den Bebauungsplan Nr. 3342 – Lohhecke – als Satzung und dazu die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

<-@

@->

<-@

**9 Ergänzungssatzung Nr. 5233 - Hackberg -
- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens**

@->

Frau Graner teilt mit, dass sie dem Beschlussvorschlag zu diesem Zeitpunkt nicht zustimmen werde, da die Ergebnisse des Stadtentwicklungskonzeptes noch abzuwarten seien.

Da sich sämtliche Fraktionen diesen Ausführungen anschließen, fasst der Ausschuss folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Die Einleitung des Verfahrens zum Erlass der Ergänzungssatzung Nr. 5233 - Hackberg - wird abgelehnt.

<-@

@->

<-@

10 Anfragen der Ausschussmitglieder

@->

Auf eine Frage von Herrn Steinbach zur Bebaubarkeit des Silberkauler Weges erklärt Herr Schmickler, dass nach Vorliegen des Stadtentwicklungskonzeptes voraussichtlich Mitte 2009 Aussagen über die Genehmigungsfähigkeit der konkreten Bauwünsche getroffen werden können.

Herr Albrecht schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:26 Uhr.

<-@

Vorsitzender

Schriftführer