

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Datum
07.08.2013
Ausschussbetreuender Fachbereich
Zentraler Dienst 6-10
Schriftführung
Friedhelm Assmann
Telefon-Nr.
02202-141428

Niederschrift

Planungsausschuss
Sitzung am Dienstag, 16.07.2013

Sitzungsort

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

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

17:00 Uhr - 19:00 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 23.05.2013
0328/2013**
- 4 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**

- 5 **Mitteilungen des Bürgermeisters**

- 6 **Antrag der Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN, KIDitiative und Freie Wählergemeinschaft vom 20.03.2013 auf Aufhebung von Beschlüssen zum Gewerbegebiet Lustheide sowie zum Inhalt des weiteren Planverfahrens**
0210/2013

- 7 **Projekt stadt :gestalten / Rahmenplanung Stadtmitte**
- Mitteilung des Sachstands
0323/2013

- 8 **Aufstellungsbeschluss Neuaufstellung Flächennutzungsplan**
0321/2013

- 9 **Baulandmanagement Stadt Bergisch Gladbach: Umsetzung des Baulückenprogramms**
0322/2013

- 10 **Bebauungsplan Nr. 2372 - Siedlung Lerbacher Weg -**
- Beschluss zur Aufstellung
0329/2013

- 11 **Bebauungsplan Nr. 3311 - Lochermühle -**
- Beschluss zur Aufstellung
0330/2013

- 12 **Bebauungsplan Nr. 6129 - Alte Marktstraße -**
Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
0332/2013

- 13 **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.

Herr Schmickler teilt mit, dass die Verwaltung den TOP 11 (Bebauungsplan Nr. 3311 - Lochermühle -) zurückziehen müsse, da die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Aufstellungsbeschluss noch nicht gegeben seien.

2. Genehmigung der Niederschrift aus der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil -

Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse: (einstimmig)

Beide Niederschriften werden genehmigt.

3. Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung des Planungsausschusses am 23.05.2013 *0328/2013*

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zustimmend zur Kenntnis.

4. Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden

Keine

5. Mitteilungen des Bürgermeisters

Keine

6. **Antrag der Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN, KIDinitiative und Freie Wählergemeinschaft vom 20.03.2013 auf Aufhebung von Beschlüssen zum Gewerbegebiet Lustheide sowie zum Inhalt des weiteren Planverfahrens 0210/2013**

Auf Anfrage von Herrn Ebert erläutert Herr Schmickler den aktuellen Sachstand. Demnach haben weitere Gespräche stattgefunden, die erkennen ließen, dass eine Grundstückserschließung ausschließlich über das Gelände der Fa. Gahrens & Battermann und unter Eingriff in den Gebäudebestand möglich sei. Das Unternehmen habe nochmals betont, dass es neben der eigenen Erweiterung ein großes Interesse an der Ansiedlung von weiteren Betrieben habe.

Frau Graner hat sich erhofft, dass nach der letzten Vertagung dieses Punktes konkretere Entscheidungsgrundlagen vorliegen. Sie wünscht sich aussagekräftige Pläne zu den verschiedenen Erschließungsvarianten.

Auch Herr de Lamboy zeigt sich enttäuscht, dass keine weiteren Fakten vorliegen. Er hätte mehr Initiative der Fa. Gahrens & Battermann erwartet.

Herr de Lamboy macht deutlich, dass nach Ansicht der CDU Fraktion eine Erschließung nur über firmeneigenes Gelände erfolgen dürfe und eine öffentliche Widmung der Erschließungsstraße für notwendig gehalten werde.

Herr Neu könnte sich eine weitere Vertagung vorstellen, wenn bis zur kommenden Sitzung entscheidungsreife Pläne vorgelegt werden.

Herr Steinbüchel äußert sein Unverständnis, dass offensichtlich weiter auf die Initiative der Fa. Gahrens & Battermann gewartet werden solle. Nach Ansicht der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN liegen bereits jetzt alle Voraussetzungen vor, über die Fraktionsanträge abstimmen zu können.

Herr Kraus wiederholt seine Ablehnung gegen die beantragten neuen Grenzregelungen. Ansonsten schließt sich Herr Kraus den Ausführungen von Herrn Neu an.

Herr Neu beantragt eine kurze Sitzungsunterbrechung zur Beratung. Daraufhin unterbricht der Ausschussvorsitzende die Sitzung von 17:21 Uhr bis 17:27 Uhr.

Sodann zieht Herr Steinbüchel die Beschlussanträge Nr. 3 und 4 des gemeinsamen Fraktionsantrages zurück und bittet um Abstimmung der verbliebenen Punkte 1, 2 und 5.

Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse: (einstimmig)

1. Die Änderung Nr. 175/6540 – Gewerbegebiet Lustheide – des Flächennutzungsplanes wird aufgehoben.
2. Der Bebauungsplan Nr. 6540 – Lustheide – wird aufgehoben.
3. Der Bebauungsplan Nr. 6540 – Lustheide – sieht vor, dass die Erschließung der Erweiterungsfläche ausschließlich über das Gelände der Firma Gahrens & Battermann erfolgen darf.

Anmerkung: Die Verwaltung interpretiert die gefassten Beschlüsse wie folgt: Da weder das FNP-Änderungsverfahren noch das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen wurden, können nur die bisher gefassten Aufstellungsbeschlüsse zu diesen Verfahren aufgehoben werden. Die ebenfalls zu beiden Verfahren beschlossene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist in beiden Fällen bereits durchgeführt worden. Bei Fortsetzung des Verfahrens entsprechend der Zielsetzung in Nr. 3 wären neue Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan und die FNP-Änderung zu fassen.

7. **Projekt stadt :gestalten / Rahmenplanung Stadtmitte**
- Mitteilung des Sachstands
0323/2013

Herr Neu bemängelt, dass für städtische Ausschüsse und dem Verwaltungsrat der AÖR parallel an Vorlagen gearbeitet werde und dass im Vorfeld nicht die erforderlichen Abstimmungen vorgenommen wurden.

Auf Anfrage von Frau Graner bestätigt Frau Dr. Werheit, dass sämtliche Erkenntnisse aus der Rahmenplanung und sämtlicher übriger Planungen in den neu aufzustellenden FNP einfließen werden.

Herr Waldschmidt bekräftigt den von Herrn Neu vorgebrachten Vorwurf. Es sei nicht akzeptabel, dass der Stadtentwicklungsbetrieb Entscheidungen treffe, ohne vorab die politischen Entscheidungen der städtischen Ausschüsse einzuholen.

Herr Schmickler macht deutlich, dass größere Grundstücksveräußerungen in der Verwaltung auf breiter Ebene abgestimmt und Einvernehmen über deren Bebaubarkeit hergestellt werde.

Herr Waldschmidt kritisiert, dass dennoch die zuständigen politischen Gremien übergangen werden.

Herr Dr. Bernhauser kann diesen Unmut nicht ganz nachvollziehen. Er weist darauf hin, dass sich die Mehrheitsverhältnisse des Rates im Verwaltungsrat der AÖR proportional widerspiegeln.

Herr Dlugosch zeigt sich befremdet, dass die Veräußerung des Geländes der „Alten Feuerwache“ an das Ev. Krankenhaus offensichtlich bereits feststehe, obwohl gemäß der Aussage in der heutigen Vorlage die entsprechenden Konzepte noch unvollständig seien.

8. **Aufstellungsbeschluss Neuaufstellung Flächennutzungsplan**
0321/2013

Herr Schmickler verweist auf die Bedeutung und die Weichenstellung des neuen Flächennutzungsplanes für die Stadtplanung der nächsten 15 – 20 Jahre und erhofft sich eine breite Zustimmung des Rates.

Herr Waldschmidt fragt an, inwieweit das in Überarbeitung befindliche Einzelhandelskonzept in den neuen Flächennutzungsplan einfließe.

Auch Herr Steinbüchel fordert dessen Einbeziehung. Des Weiteren werde im weiteren FNP-Verfahren Wert darauf gelegt, dass möglichst auf Bebauung im Außenbereich verzichtet und Abstandsflächen zu Gewässern eingehalten werden, Ausgleichsflächen geschaffen und umgesetzt und möglichst Wind- und Solarmöglichkeiten genutzt werden.

Herr de Lamboy wünscht sich für das Einzelhandelskonzept, dass nach Festlegung der Sortimentsliste und der zentralen Versorgungsbereiche ein möglichst weitgehender Handlungsspielraum für die Politik verbleibe.

Er verweist ebenfalls auf die Bedeutung des Einzelhandelskonzeptes für den FNP, aber auch auf die des Verkehrskonzeptes. Er würde es begrüßen, wenn einer politischen Lenkungsgruppe Gelegenheit gegeben werde, beratend an der Neuaufstellung des FNP mitzuwirken.

Frau Graner stimmt diesen Ausführungen vollinhaltlich zu. Ihr ist es darüber hinaus wichtig, dass vom „Großen“ ins „Kleine“ geplant und dass sämtliche Konzepte und Strategien nicht

nebeneinander, sondern sich deckend übereinander angewendet werden. Dies erfordere oftmals Kompromisse, die in einer Lenkungsgruppe getroffen werden könnten.

Frau Dr. Werheit nimmt sämtliche bereits bestehenden Anregungen für die Verwaltung auf und teilt mit, dass dem Wunsch nach einer Lenkungsgruppe mit dem „Arbeitskreis Stadtentwicklung“ Rechnung getragen werde. Es werden sämtliche Ergebnisse bereits vorliegender Konzepte in den FNP einbezogen und müssen miteinander abgewogen werden. Darüber hinaus sei vorgesehen, etwaige Konfliktsituationen durch eine breite Bürgerbeteiligung zu entschärfen.

Die Datengrundlagen des Einzelhandelskonzeptes seien notwendigerweise aktualisiert und den Rahmenbedingungen entsprechend angepasst worden. Mit der Vorlage des Konzepts sei in diesem Fall bis Ende des Jahres zu rechnen.

Die Arbeiten am Verkehrsentwicklungskonzept werden parallel zum FNP durchgeführt, wobei sich hier auch in der Erarbeitungsphase bereits wechselseitige Beziehungen ergeben.

Herr Dr. Bernhauser würde sich wünschen, wenn man bei der Erarbeitung des FNP Visionen entwickeln könnte, die über den Zeitraum einer Legislaturperiode hinaus reichen.

Auf Anfrage von Herrn De Lamboy macht Frau Dr. Werheit deutlich, dass das Einzelhandelskonzept ebenso Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan habe wie das Verkehrsentwicklungskonzept. Der Festlegung von Sortimentsstruktur und Einzelhandelszentren sind jedoch enge rechtliche Grenzen gesetzt, die sich an den vorhandenen Gegebenheiten orientieren, während im verkehrlichen Bereich kaum mit weitreichenden Ergänzungen der Verkehrsinfrastruktur zu rechnen sei.

Herr Kraus regt an, im Rahmen der Entwicklung des FNP eine weitreichende aktive Öffentlichkeitsbeteiligung vorzusehen.

Auf Anfrage von Herrn Kraus stellt Frau Dr. Werheit klar, dass mit dem Flächennutzungsplan auch den Erfordernissen des Klimaschutzes, sei es durch Vorsorge, Anpassung oder Schutz, Rechnung getragen werde.

Herr Dr. Baeumle-Courth bittet darum, das Thema Klimawandel ernst zu nehmen und sich bewusst zu machen, dass zum Wohle nachfolgender Generationen langfristig wirkende Entscheidungen erforderlich sind. Eine weitgehende Bürgerbeteiligung sei zwar sinnvoll, entbinde den Rat jedoch nicht von der Verpflichtung, die notwendigen Entscheidungen selbst zu treffen.

Herr Dlugosch hält es für wichtig, auch im Rahmen des Flächennutzungsplanes dafür Sorge zu tragen, dass genügend finanzierbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt werde.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Der Planungsausschuss der Stadt Bergisch Gladbach beschließt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in der zurzeit gültigen Fassung.

9. **Baulandmanagement Stadt Bergisch Gladbach: Umsetzung des Baulückenprogramms**
0322/2013

Im Hinblick auf mögliche Mehrerträge begrüßen Frau Graner, Herr Steinbüchel, Herr Dlugosch und Herr de Lamboy die Beschlussvorschläge. Man ist jedoch skeptisch, ob die anvisierte durchschnittliche Mobilisierung erreicht und die damit erhofften Mehrerträge realisiert werden können.

Auf Anfrage von Herrn Schütz erklären Herr Schmickler und ergänzend Frau Dr. Werheit, dass es sich bei den in der Vorlage zitierten Mehrerträgen ausschließlich um Einnahmen aus der Grundsteuer B handle. Einnahmen aus dem Baulandmanagement seien Folgen von Wertsteigerungen nach Grundstücksumlegungen. Derartige Aufwendungen und Erträge werden seit jeher im Haushalt unter den Begriffen „Mehr- bzw. Minderwertausgleich“ abgebildet und stehen in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit der Umsetzung des Baulückenprogramms. Da es sich bei Baulücken um Grundstücke mit vorliegendem Baurecht handle, werden durch das Baulückenprogramm ohnehin keine Einnahmen durch Umlegung erzielt. Die anvisierte Zahl der Baulücken sei eher konservativ geschätzt worden.

Auf Anfrage von Herrn Steinbüchel erklärt Frau Dr. Werheit, dass die Einflussmöglichkeiten hinsichtlich einer sinnvollen Ausnutzung einer Baulücke mittels des Baulückenprogramms gering seien.

Sodann fasst der Ausschuss folgende

Beschlüsse: (jeweils einstimmig)

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Absicht zur Veröffentlichung des Baulückenkatasters gemäß § 200 Absatz 3 BauGB öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht hinzuweisen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die im Baulückenkataster erfassten Flächen als Übersichtskarte auf der Homepage der Stadt Bergisch Gladbach in Form einer Baulückenbörse zu veröffentlichen und zusätzlich die dazugehörigen grundstücksbezogenen Details zu den Baulücken bereitzustellen.

Aus Gründen möglicher Befangenheit verlässt Herr Waldschmidt um 18:25 Uhr die Sitzungsrunde.

10. **Bebauungsplan Nr. 2372 - Siedlung Lerbacher Weg -
- Beschluss zur Aufstellung**
0329/2013

Herr Steinbüchel begrüßt, dass der Gebietscharakter der „Märchensiedlung“ beibehalten werde. Darüber hinaus regt er an, im Bebauungsplan Regelungen zur Flachdachbegrünung oder Anlegung von Solaranlagen zu treffen bzw. einen Straßenbelag mit Versickerungsmöglichkeit festzulegen.

Frau Graner teilt mit, dass man davon ausgehen könne, dass die RBS grundsätzlich sämtlichen energetischen Instrumente anwendet, soweit dies sinnvoll erscheint. Sie weist darauf hin, dass die RBS bemüht sei, behutsam einen Wohnraumersatz für die völlig veraltete Bausubstanz zu schaffen. Frau Graner beantragt zudem, bei der Riegelbebauung an der Bensberger Straße von einer 4-geschossigen Bebauung abzusehen und stattdessen eine 3-geschossige Bebauung mit

Staffelgeschoss vorzusehen.

Auch Herr de Lamboy begrüßt den Masterplan der RBS. Die 4-geschossige Riegelbebauung an der Bensberger Straße werde allerdings abgelehnt. Herr de Lamboy wünscht sich eine entsprechend überarbeitete Planung.

Herr Dlugosch befürwortet die Intention, bezahlbaren Wohnraum für sozial Schwache zu erhalten und sogar zu vergrößern. Eventuell notwendige Umsiedlungen bisheriger Mieter sollten sozialverträglich begleitet werden.

Angesichts des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum spricht sich Herr Neu gegen eine Reduzierung der Riegelbebauung an der Bensberger Straße aus.

Herr Schmickler sagt zu, alle Anregungen des Ausschusses an die RBS weiter zu geben. Er hebt lobend hervor, dass die RBS seit jeher sozialverträgliche Ziele verfolge.

Herr Schütz bittet um Prüfung, ob es städtebaulich nicht sinnvoller sei, für die erhöhte Zahl der Stellplätze eine zentrale Parkfläche zu schaffen.

Herr Schmickler weist darauf hin, dass bei einer zentralen Lösung der Baukörper entsprechend groß dimensioniert sein müsse. Darüber hinaus könne man davon ausgehen, dass seitens der Bevölkerung eher wohnungsnaher Parkraum befürwortet werden würde.

Frau Graner zieht ihren Antrag auf 3-Geschossigkeit mit Staffelgeschoss zurück, da der Reduzierungsantrag der CDU Fraktion der weitergehende sei.

Nach Auffassung von Herrn Neu sei es im aktuellen Verfahrensstadium nicht notwendig, bereits jetzt Festlegungen über Gebäudehöhen zu treffen. Bis zum nächsten Verfahrensschritt bleibe genügend Zeit, die Vorstellungen des Ausschusses an die RBS weiter zu geben und darum zu bitten, die Planung zu modifizieren.

Herr Dlugosch fordert eine Kompensierung der Wohnflächen an anderer Stelle, falls der Baukörper in der Zone „D“ tatsächlich reduziert werden sollte.

Herr Löhlein macht deutlich, dass der Masterplan als Grundlage für nach § 34 BauGB zu beurteilende Bauvorhaben dienen solle. Eine Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens sei zurzeit nicht geplant.

Der Ausschuss werde umgehend über etwaige Bauwünsche in diesem Bereich informiert.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Gemäß § 2 in Verbindung mit den §§ 8 ff Baugesetzbuch ist der Bebauungsplan Nr. 2372 – Siedlung Lerbacher Weg – als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (qualifizierter Bebauungsplan) aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen die Bebauung zwischen Bensberger Straße, Lerbacher Weg sowie den Straßen Rübezahlwald und Zum Froschkönig. Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

Her Waldschmidt nimmt ab 18:40 Uhr wieder an den Beratungen teil.

**11. Bebauungsplan Nr. 3311 - Lochermühle -
- Beschluss zur Aufstellung**
0330/2013

Der TOP wurde von der Verwaltung zurückgezogen (s. TOP 1).

**12. Bebauungsplan Nr. 6129 - Alte Marktstraße -
Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**
0332/2013

Herr Neu spricht sich gegen diesen Bebauungsplan aus, da in Refrath weitere Verdichtungen kaum noch akzeptabel seien.

Herr de Lamboy teilt mit, dass auch die CDU Fraktion die dichte Bebauung im ursprünglichen Bebauungsplan kritisch gesehen habe. Gegen den moderaten Verwaltungsvorschlag bestünden allerdings keine Bedenken. Allerdings müsse sichergestellt sein, dass im weiteren Verfahren die ausstehenden Gutachten Berücksichtigung finden, und die Geschossigkeit klar definiert werde.

Herr Steinbüchel wiederholt die Bedenken der Bezirksregierung und der Unteren Landschaftsbehörde und lehnt das Planverfahren ebenfalls ab.

Herr Dlugosch teilt mit, dass innerhalb der Fraktion DIE LINKE./BfBB diesen Punkt kontrovers diskutiert habe. Einerseits sei die Schaffung weiteren Wohnraums zu begrüßen, aber andererseits gebe es genügend Argumente gegen die vorgesehene Bebauung (Geruchsbelästigung, Hochwasserproblematik, Waldnähe, Verkehrsverdichtung).

Frau Schmidt-Bolzmann teilt mit, dass sie den Bebauungsplan ablehne, aber sich bei der Abstimmung der Stimme enthalten werde.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (bei Stimmengleichheit gegen die Stimmen der CDU Fraktion bei Enthaltung der FDP Fraktion und der Fraktion DIE LINKE./BfBB)

Der Planungsausschuss beschließt entgegen dem Beschlussvorschlag, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6129 – Alte Marktstraße – nicht fortzusetzen.

13. Anfragen der Ausschussmitglieder

Eine Anfrage von Herrn Steinbüchel zu einem Presseartikel hinsichtlich einer geplanten Gewerbebebauung an der Ecke Bensberger Straße/Am Rübezahwald beantwortet Herr Sprenger. Es sei demnach richtig, dass eine an der Scheidtbachstraße angesiedelte Firma beabsichtige, dorthin umzusiedeln.

Herr Neu verliest zwei Anfragen und bittet um schriftliche Beantwortung.

1. Gibt es technisch bedingte Schwierigkeiten (z.B. Grundwasser), die eine Weiterführung des B-Plans 1521 Diepeschrather Weg verhindern? Wenn nicht, warum wird den Bürgern nicht mitgeteilt, wann eine zeitnahe Weiterbebauung erfolgen kann?
Ist es richtig, dass hier im Rahmen der beschlossenen Umlegung Einnahmen für die Stadt erzielt werden können?
2. Wann werden die Außenbereichssatzungen Oberheide und Silberkauler Weg in Herkenrath weitergeführt? Gibt es hier schon eine Vorabstimmung mit dem Kreis?

Herr Waldschmidt weist darauf hin, dass er bei TOP 10 als Mitglied des Aufsichtsrates der RBS aus Gründen einer möglichen Befangenheit die Sitzungsrunde verlassen habe. Bei der Abstimmung zu diesem Punkt habe jedoch ein weiteres Mitglied des Ausschusses, welches ebenfalls dem Aufsichtsrat angehört, die Sitzungsrunde nicht verlassen und an der Abstimmung teilgenommen. Es stellt sich daher die Frage nach der Rechtmäßigkeit.

Herr Schmickler teilt mit, dass seiner Rechtskenntnis nach die Mitwirkung von städtischen Vertretern in Gremien nicht automatisch eine Befangenheit auslöse.

Herr Sprenger schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:55 Uhr.