

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0435/2018
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	12.12.2018	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	18.12.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

- Bebauungsplan Nr. 2129 - Am Kalkofen -**
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Beschluss des städtebaulichen Vertrages
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

- I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des

Bebauungsplans Nr. 2129 – Am Kalkofen –

gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingereichten Anregungen von

B1 wird nicht entsprochen,

B2 wird entsprochen,

T1 Deutsche Telekom wird teilweise entsprochen

T2 LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland wird teilweise entsprochen,

T3 Rheinische NETZGesellschaft wird teilweise entsprochen,

T4 Rheinisch-Bergischer Kreis wird teilweise entsprochen,

T5 Industrie- und Handelskammer zu Köln wird entsprochen.

- II. Der städtebauliche Vertrag wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.

- III. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW den

Bebauungsplan Nr. 2129 – Am Kalkofen –

als Satzung und dazu die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.07.2018 die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen (Drucksachen-Nr. 0201/2018). Der Plan hat in der Zeit vom 14.08. – 14.09.2018 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.07.2018 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Bürgerschaft gingen im Vorfeld sowie im Rahmen der Offenlage zwei Stellungnahmen zum beabsichtigten Bebauungsplanentwurf ein. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen fünf abwägungsrelevante Schreiben vor. Die abwägungsrelevanten Anregungen und Bedenken sind jeweils in einer Synopse als Kurzfassung mit der Begründung zur Abwägung dargestellt und sind der Vorlage als Anlage 4 (Öffentlichkeit) und Anlage 5 (Behörden und TÖB) beigefügt. Kopien dieser Schreiben sind den Fraktionen zugegangen. Die Originale können bei Fachbereich 6-61 eingesehen werden.

Zu II. Städtebaulicher Vertrag

Für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2129 – Am Kalkofen – bzw. zur Sicherung der damit verfolgten städtebaulichen Ziele wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt geschlossen, der den bisherigen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 2119 – Kalköfen Cox – ablösen bzw. ersetzen wird. Der neue Vertrag enthält folgende Regelungen:

Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen (Teil II bisheriger Vertrag)

Sowohl die Umsetzung der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (M1 bis M3, Dachbegrünung, Baumpflanzungen an der Johann-Wilhelm-Lindlar Straße sowie in der zentralen Grünfläche) als auch die extern im Steinbruch "Marienhöhe" vorgesehenen Maßnahmen zum Erhalt der Orchideenflächen sowie zur Entwicklung eines Laubmischwaldes werden über den Vertrag gesichert. Für die Restkompensation verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zusätzlich zur Zahlung einer Ablösesumme auf das städtische Ökokonto.

Belange der Bodendenkmalpflege (Teil III, § 12 bisheriger Vertrag)

Gemäß den Vorgaben des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege verpflichtet sich der Grundstückseigentümer in einem räumlichen Teilbereich zu einer baubegleitenden Erkundung.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Teil IV bisheriger Vertrag)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 1 und GFL 2 werden über die Eintragung von entsprechenden Dienstbarkeiten gesichert und der Grundstückseigentümer zur Herstellung dieser Flächen verpflichtet.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich innerhalb des Plangebiets mindestens 2.200 m² Geschossfläche als öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Sicherung Hotelnutzung

Nach der gemeinsamen städtebaulichen Vorstellung der Vertragsbeteiligten besteht das primäre Planungsziel für das Urbane Gebiet MU 2 darin, auf dem betroffenen Grundstück ein

Hotel mit mindestens 100 Gästezimmern zur Deckung des in einem Gutachten nachgewiesenen Bedarfs in der Innenstadt von Bergisch Gladbach zu errichten. Der Vertrag sichert diesbezüglich eine zeitlich befristete Nutzungsbeschränkung im MU 2.

Architektonische Gestaltungsvorgaben

Der Vertrag regelt für den Gebäuderiegel hinter dem denkmalgeschützten Kalkofen ein hinsichtlich der Gestaltung qualitätssicherndes Verfahren nach Abschluss des Bebauungsplanes unter Einbindung des Gestaltungsbeirats und der Denkmalbehörde.

Freiflächengestaltung Vorfläche Kalkofen / Anbindung an öffentliche Verkehrsfläche

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, das Plangebiet provisorisch an die öffentliche Verkehrsfläche im Kreuzungsbereich Jakobstraße – Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße anzubinden sowie eine barrierefreie Wegeverbindung vom Vorplatz der Kalköfen auf das Plateau an der Paffrather Straße über einen Aufzug sicherzustellen. Die endgültige Gestaltung bzw. Herstellung der Vorfläche der Kalköfen erfolgt durch die Stadt im Rahmen der Städtebauförderung.

Geländeabtrag

Der Vertrag regelt den vorgesehenen Geländeabtrag im Plangebiet um bis zu 3m auf maximal 100 m über NHN.

Trafo-Station

Zur Realisierung des Plankonzeptes verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die vorhandene Trafostation innerhalb des Plangebietes zu verlegen.

Die Instandsetzung des *Baudenkmals* (Teil III, § 11 bisheriger Vertrag) entfällt, da diese bereits in Folge der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 2119 – Kalköfen Cox – umgesetzt wurde.

Eine Kopie des städtebaulichen Vertrages ist den Fraktionen zugegangen.

Zu III.

Die Textlichen Festsetzungen wurden aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung unter C Hinweise zu den Themen Grundwasserschutz, Artenschutz und Flächen für abholbereite Abfallbehälter geändert bzw. ergänzt. Um die Änderungen / Ergänzungen nachvollziehen zu können, sind sie in den Textlichen Festsetzungen der Vorlage kursiv dargestellt. Die Begründung wurde in wenigen Punkten entsprechend der Abwägung ergänzt bzw. redaktionell angepasst.

Da die Änderungen in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung allein redaktionellen, hinweislichen oder klarstellenden Charakter besitzen, ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen kann der Bebauungsplan Nr. 2129 – Am Kalkofen – als Satzung beschlossen werden.

Anlagen

- Anlage 1a: Entwurf des Bebauungsplanes
- Anlage 1b: Legende zum Bebauungsplan
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen, Stand Satzungsbeschluss
- Anlage 3: Begründung gem. § 9 (8) BauGB
- Anlage 4: Abwägung Öffentlichkeit
- Anlage 5: Abwägung Behörden und TÖB