

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0006/2020
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	04.02.2020	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	18.02.2020	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 2427 - Östlich Leibnitzstraße - ergänzendes Verfahren

- **Beschluss der Stellungnahmen**
- **Beschluss über den städtebaulichen Vertrag**
- **Beschluss zur Satzung**

Beschlussvorschlag:

- I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes

Nr. 2427 - östlich Leibnitzstraße -

vorgetragenen Anregungen der Einwender:

- B 1** wird nicht entsprochen.
- T 1** **Umicore Mining Heritage GmbH & Co.KG** wird entsprochen.
- T 2** **Thyssengas GmbH** wird entsprochen.
- T 3** **PLEdoc GmbH** wird entsprochen.
- T 4** **Geologischer Dienst NRW** wird nicht entsprochen.
- T 5** **RNG Rheinische NETZGesellschaft** wird teilweise entsprochen.
- T 6** **Rheinisch Bergischer Kreis, Abt. 67, Planung und Landschaftsschutz** wird entsprochen.

- II. Die Inhalte des **städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan (BP) Nr. 2427 - östlich Leibnitzstraße** - werden in der vorliegenden Fassung beschlossen.

- III. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Bergisch Gladbach gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41 GO NW den Bebauungsplan

Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße -

im ergänzenden Verfahren als Satzung und die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zu beschließen und die Satzung in Kraft zu setzen.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - ist mit der Bekanntmachung vom 19.07.2017 in Kraft getreten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes (BP) Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - umfasst den Bereich zwischen der nördlich gelegenen Mülheimer Straße, der im Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradehohlschwiese -, Teil 1 dargestellten Mischbebauung im Osten, einer geplanten Senioreneinrichtung im Süden und einem Möbelmarkt im Westen und entspricht zum größten Teil dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2242 - Kradehohlschwiese - Teil 1, 1. Änderung.

Aufgrund einer Normenkontrollklage wurde der Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - vor dem Oberverwaltungsgericht Münster am 08.11.2019 verhandelt und verurteilt.

Aus dem Verlauf der mündlichen Verhandlung ergab sich, dass das OVG die Abwägung der Wegerechte der Bürgerin / des Bürgers **B1** an der Mülheimer Straße kritisch sieht. In der Abwägung wird ausgeführt, dass ein Wegerecht entsprechend des bisherigen Planungsrechts überplant würde und es nicht zu einer Beeinträchtigung des Wegerechtes käme (s. auch Drucksachen-Nr. 0064/2017, Anlage 5 im Ratsinformationssystem SESSION). Beide genannten Gründe seien nach Auffassung des OVG voraussichtlich nicht korrekt. Die erste Änderung des Bebauungsplanes 2442 - Kradehohlschwiese - setzt in diesem Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Zwar war nach der Planung möglicherweise die Festsetzung eines Fuß- und Radweges gewollt, jedoch findet sich kein entsprechendes Planzeichen im Plan. Das bedeutet, dass nun durch die Festsetzung eines Fuß- und Radweges das Wegerecht der Bürgerin / des Bürgers **B1** in diesem Bereich beeinträchtigt würde, weil ein Befahren mit dem PKW nicht mehr möglich wäre.

Von Seiten der Stadt Bergisch Gladbach wurde während der Gerichtsverhandlung darauf hingewiesen, dass der Verlauf der Dienstbarkeit zum derzeitigen Zeitpunkt gar nicht eindeutig feststeht. Im Bereich der Mülheimer Straße steht seit vielen Jahren eine Stützmauer bzw. ein Fundament. Sollte dies die Dienstbarkeit an dieser Stelle überschneiden, besteht die Möglichkeit, dass ein Befahren mit dem PKW bereits seit vielen Jahren nicht mehr möglich ist. Dies kann zum (teilweisen) Erlöschen der Dienstbarkeit geführt haben. Das OVG hatte diesen Punkt bisher nicht weitergehend untersucht. Um dieser Frage nachzugehen wurde die Entscheidung zur Normenkontrolle des Bebauungsplans Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - verurteilt.

Nachträglich zur Gerichtsverhandlung weist das OVG Münster überdies auf Fragen des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) zum großflächigen Einzelhandel hin.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich, die Heilung des Bebauungsplans Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - durch ein ergänzendes Verfahren vor einer erneuten mündlichen Verhandlung einzuleiten und abzuschließen.

Gegenstand des Heilungsverfahrens ist eine ergänzende Abwägung der Anregungen der Bürgerin / des Bürgers B1. Erforderlich ist, dass eine eingehende Auseinandersetzung mit der möglichen Beschränkung des Wegerechtes als Teil des Eigentumsgrundrechts nach Art. 14 GG vollzogen und durchgeführt wird. Des Weiteren wird die Begründung zur Ausnahmeregelung der Ziffer 6.5.2 bzw. 6.5.7 des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) ergänzt bzw. konkretisiert.

Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

Zu I.:

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - hat gemäß Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses vom 06.12.16 in der Zeit vom 16.12.16 bis einschließlich 20.01.17 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum ging von BürgerInnen 1 Stellungnahme ein.

Die Behörden, und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.16 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Von ihnen gingen innerhalb der Frist 6 für die Planung relevante Stellungnahmen ein.

Die Stellungnahmen können im Fachbereich 6-61 im Original sowie ergänzend dazu im städtischen Ratsinformationssystem SESSION eingesehen werden.

Die Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - ist als Anlage 4 und die ergänzten Abwägungsvorschläge zu Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind als Anlage 5 der Vorlage beigefügt. **Die Ergänzungen sind durch 'Kursiv-Schrift' gekennzeichnet.**

Die Abwägungsvorschläge zu Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange sind **gleichlautend** zum bisherigen Beschluss (s. Drucksachen-Nr. 0064/2017, Anlage 6 im Ratsinformationssystem SESSION) als Anlage 6 dieser Vorlage beigefügt.

Zu II:

Die Stadt beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - im ergänzenden Verfahren in Kraft zu setzen, um die bereits genehmigte und umgesetzte Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (Fa. LIDL) von bisher 800 qm auf ca. 960 qm planungsrechtlich festzuschreiben.

Ein neuer Eingriff gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) / § 13 ff BNatSchG ist mit der Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes innerhalb seines Bestandsgebäudes und mit der Sicherung des bestehenden Fachmarktes nicht verbunden.

Zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung wurde am 20.03.2002 ein notarieller städtebaulicher Vertrag mit der Firma LIDL Dienstleistung GmbH & Co. KG geschlossen, in dem u.a. die Umsetzung und Pflege der Kompensationsflächen geregelt wurde.

In diesem Vertrag verpflichtete sich die Fa. LIDL, auf den im Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung mit K1, K2 und K3 gekennzeichneten Flächen die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Dauer von 3 Jahren zu übernehmen. Die weitere Unterhaltungspflege, die einschließlich der vorerwähnten dreijährigen Pflege mit einem Zeitraum von insgesamt 30 Jahren angesetzt wurde, sollte die Stadt Bergisch Gladbach durchführen.

Des Weiteren verpflichtete sich die Fa. LIDL die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an etwaige Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

Die mit K1, K2 und K3 gekennzeichneten Flächen im Bebauungsplan Nr. 2442 - Kradepohlswiese - Teil 1, 1. Änderung entsprechen den mit K1, K2 und K3 gekennzeichneten Flächen des Bebauungsplanentwurf Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße -.

Mit dem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - verpflichtet sich die Fa. LIDL die Unterhaltungspflege auf den privaten Teilflächen der

Fläche K3 des Bebauungsplanes bis zum 17. Oktober 2032 auf eigene Kosten zu übernehmen.

Der Städtebauliche Vertrag ist den Fraktionen zugegangen.

Zu III.:

Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung:

Aufgrund des Ergebnisses der öffentlichen Auslegung wurden die Hinweise unter Punkt C - Niederschlagswasserbeseitigung - der Textlichen Festsetzungen angepasst. Um die Änderungen nachvollziehen zu können, sind sie in den Textlichen Festsetzungen der Vorlage kursiv dargestellt. Die Begründung wurde ebenfalls in Punkten zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt bzw. geändert.

Die Fläche K 1 ist bereits in den Textlichen Festsetzungen Nr. 5.1 zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - als 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' festgesetzt. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - wurde diesbezüglich redaktionell angepasst.

Zur Klarstellung und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen wurden die Fuß- und Radwege als 'Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung' dargestellt.

Da die Änderungen in Planzeichnung, Textlichen Festsetzungen und Begründung allein redaktionellen, hinweisenden oder klarstellenden Charakter besitzen, ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

(s. auch Drucksachen-Nr. 0064/2017 im Ratsinformationssystem SESSION)

Ergänzungen im ergänzenden Verfahren:

Im ergänzenden Verfahren wurden die **Abwägungsvorschläge zu Stellungnahmen der Bürgerin / des Bürgers B1** aus der öffentlichen Auslegung (Synopsis Anlage 5 dieser Vorlage) konkretisiert und ergänzt und **durch 'Kursiv-Schrift'** gekennzeichnet.

Ergänzungen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - wurden ebenfalls durch Kursiv-Schrift kenntlich gemacht.

Unter Zugrundelegung des Abwägungsergebnisses der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße - als Satzung zu beschließen zu setzen.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Verkleinerung des Satzungsplanes Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße -
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bp Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße -
- Anlage 4: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bp Nr. 2427 - östlich Leibnizstraße-
- Anlage 5: Synopsis Anregungen Öffentlichkeit
- Anlage 6: Synopsis Anregungen Behörden, Träger öffentlicher Belange
- Anlage 7: Übersicht Wegerechte B1
- Anlage 8: Übersicht Flurstück 2351