

An den Vorsitzenden des Stadtentwicklungs- und  
Planungsausschusses  
nachrichtlich: Ratsbüro

05. März 2024

Sehr geehrter Herr Ebert,

zu **Ö12 der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 06.03.2024**  
„Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. 3262 – Malteser Komturei – Nichtfortsetzen des B-  
Planverfahrens Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag“

beantragen wir:

- 1. Das Verfahren zum B-Plan 3262 Malteser Komturei wird nicht nur bis auf Weiteres nicht fortgesetzt, sondern ganz ausgesetzt.**
- 2. Das Verfahren zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags wird nicht weiter verfolgt.**
- 3. Dem Investor wird die Durchführung eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB“ vorgeschlagen oder nach Rechtslage auferlegt.**

**Begründung:**

Zu 1) Der Inhalt des Vorentwurfs zum Bebauungsplan 3262 hat keine Ähnlichkeit mit den jetzt bekannten Planungsabsichten und stellt damit keine Fortsetzung der bis jetzt bekannten Planung dar. Die Verkehrserschließung erfolgt neu über eine Verbindung Rosenthaler Weg/Malteser Weg.

Zu 2) Die Vorlage des Investors zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags, insbesondere die Plandarstellung, reicht selbst für eine Vorprüfung nicht aus. Die notwendigen vertraglichen Festsetzungen entsprechend der von der Verwaltung aufgestellten Liste sind so umfangreich, dass hierzu kein Beschluss ohne weitere Erkenntnis erfolgen kann.

Zu 3) Die Veröffentlichung zum B-Plan Nr. 3262 nach dem Beschluss vom 03.12.2020 hat dazu geführt, dass eine Bebauung in diesem sensiblen Bereich von Herrenstrunden eine starke Meinungsbildung der Anwohner und der Bürgerschaft hervorgerufen hat. Die Reaktionen konnten als kontrovers, meistens jedoch ablehnend, beschrieben werden.

Schon in der ersten durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung zeigte sich, dass die Anwohner eine Information und Beteiligung in der Beurteilung des Vorhabens forderten. Dies gilt jetzt umso mehr, als nicht die Art und die mögliche Gestaltung der Bebauung, sondern auch eine neue Form der Verkehrserschließung mit einer neuen Verbindungsstraße zwischen Rosenthaler Weg und Malteser Weg Gegenstand der Planung sind. Der Rosenthaler Weg erfährt dadurch eine zusätzliche Verkehrsbelastung.

Die planungsrelevanten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden im Februar/ März 2021 eingeholt. Die Nachfrage muß wegen des zeitlichen Abstands wiederholt werden. Insbesondere ist durch eine neue Anfrage bei der Unteren Umweltschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde bzw. dem Strundeverband der Gewässer- und Hochwasserschutz zu prüfen und zu beurteilen.

Ein städtebaulicher Vertrag wird weitgehendst unter Ausschluss der Öffentlichkeit, hier Anwohner und Bürgerschaft, verhandelt. Damit wird der Wertigkeit des Bauvorhabens nicht Rechnung getragen. Der Verweis auf die Schaffung von neuem Wohnraum reicht als Argument nicht aus.

Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht die Mitwirkung der Öffentlichkeit in angemessener Weise und kann durch den Investor zeitlich gesteuert werden. Zusätzliche Personalressourcen der Verwaltung werden weder gefordert noch benötigt.

**Ratsfraktion  
FWG Freie Wählergemeinschaft  
Bergisch Gladbach**

gez. Benno Nuding  
Fraktionsvorsitzender

gez. Wilfried Förster  
Ausschussmitglied