

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 227/2007					
<table border="1"> <tr> <td>☒</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td>☐</td> <td>Nichtöffentlich</td> </tr> </table>			☒	Öffentlich	☐	Nichtöffentlich
☒	Öffentlich					
☐	Nichtöffentlich					
Beschlussvorlage						
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)				
Hauptausschuss	17.04.2007	Entscheidung				

Tagesordnungspunkt

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Stadtmitte"
- Vorbereitung der Sanierung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen

Beschlussvorschlag:

@->

- I.** Der Hauptausschuss billigt die Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ gemäß §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB).
- II.** Der Hauptausschuss stimmt dem vorliegenden Bericht über die Gründe der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte“ zu und beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen gemäß § 137 BauGB.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Gliederung

Zusammenfassung.....	2
1. Sachverhalt.....	3
2. Begründung der Sanierungsmaßnahme.....	4
2.1 Beurteilungsgrundlagen	4
2.2 Städtebauliche Missstände	5
2.3 Ziele und Zwecke	6
2.4 Zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebietes	7
2.5 Beurteilung der Durchführbarkeit	7
2.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	8
3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen	8
4. Weitere Schritte zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes	8
4.1 Durchführung im vereinfachten Verfahren	9
4.2 Besondere Genehmigungspflichten.....	9
4.3 Nachteilige Auswirkungen der Sanierung.....	9
4.4 Zeitplan und Beschlussfolge	10
Anlagen	10

Zusammenfassung

Zur Sicherung finanzieller Mittel aus der Bund-Länder-Städtebauförderung soll in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln und der Regionale 2010-Agentur der Bereich „Innenstadt“ als städtebauliches Sanierungsgebiet festgelegt werden. Zielsetzung ist die Behebung der bestehenden substanziellen und funktionalen Missstände, um auch auf Dauer eine qualitätvolle und zukunftsfähige Entwicklung der Stadtmitte zu befördern.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme soll im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Damit kommen die besonderen bodenrechtlich relevanten Sanierungsinstrumentarien nicht zur Anwendung. Die Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch kann ebenso entfallen.

Für die Absicherung der Förderfähigkeit der Maßnahme und in Vorbereitung des dafür erforderlichen Satzungsbeschlusses beschließt der Hauptausschuss die Vorbereitung der Sanierung und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen.

1. Sachverhalt

Für das Untersuchungsgebiet Innenstadt wurde bereits 1997 mit der „Rahmenplanung Innenstadt“ eine umfangreiche städtebauliche Konzeption erarbeitet, die mit dem Ratsbeschluss vom 23. Juni 1998 zur städtebaulichen Leitbildkonzeption und dem Beschluss des Hauptausschusses vom 24. Oktober 2000 den Maßstab für die weitere Entwicklung in der Stadtmitte setzt. In den Folgejahren wurde die Rahmenplanung durch verschiedene Fachgutachten sowie weitere Untersuchungen und Planungen vertieft.

Seit Mitte 2005 führt die Stadt Bergisch Gladbach nun im Rahmen der Regionale 2010 die Ziele der Rahmenplanung Innenstadt mit dem Projekt „stadt :gestalten“ fort. Als Strukturprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen, bietet die Regionale im Zweijahresrhythmus einer ausgewählten Region die Möglichkeit, besondere städtebauliche Qualitäten modellhaft zu präsentieren. Städte und Kreise, die sich im Rahmen eines schrittweisen Wettbewerbs qualifizieren, haben dann bevorzugten Zugang zu umfangreichen Städtebaufördermitteln. Im Jahre 2010 findet die Regionale in der Region Köln-Bonn statt. Bergisch Gladbach bewirbt sich dabei im Arbeitsbereich „stadt“ stellvertretend für den Rheinisch Bergischen Kreis mit seinem Innenstadt-Projekt.

Das Hauptziel von „stadt :gestalten“ ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen, integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes für Bergisch Gladbach, da die bestehenden strukturellen Probleme in der Innenstadt – d.h. Mängel in der Lage und Funktion untergenutzter Flächen in Kombination mit deutlichen Funktionsschwächen – die Durchführung einer Gesamtmaßnahme erfordern, die auf einer einheitlichen und abgestimmten Zielstellung basiert.

Das Besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) stellt dabei das geeignete Instrumentarium zur Verfügung, um die städtebaulichen Missstände zügig zu beheben und die Innenstadt so zu stärken, dass sie ihren funktionalen Aufgaben – insbesondere im Verflechtungsbereich des Großraumes Köln-Bonn – auch langfristig gerecht werden kann. Für Bergisch Gladbach stellt die städtebauliche Sanierungsmaßnahme die geeignete Verfahrensart dar und ist zudem zwingende Voraussetzung für den Erhalt von Mitteln aus der Bund-Länder-Städtebauförderung.*

Begründung der Dringlichkeit

Im Rahmen der Abstimmung mit dem Fördermittelgeber für das Regionale 2010-Projekt „stadt :gestalten“ wurde deutlich, dass für die Sicherung der finanziellen Durchführbarkeit eine Aufnahme in die kombinierte Bund-Länder-Städtebauförderung erforderlich ist. Die Aufnahme in die gemeinsame Bund-Länder-Städtebauförderung setzt allerdings die Durchführung eines der im Besonderen Städtebaurecht des BauGB geregelten Verfahren voraus – im Fall Bergisch Gladbachs einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren. Da der Antrag für die Bund-Länder-Fördermittel voraussichtlich bis zum 30.06.2007 bei der Bezirksregierung Köln vorliegen muss, ist der Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ mittels Satzung spätestens in der Ratssitzung am 19.06.2007 zu fassen. Damit bleibt die Förderfähigkeit des Projektes für die Jahre 2008 ff. gewahrt.

* Nähere Informationen zum Thema Fördervoraussetzungen und Bund-Länder-Städtebauförderung enthält die in gleicher Sitzung verteilte Mitteilungsvorlage zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“

2. Begründung der Sanierungsmaßnahme

2.1 Beurteilungsgrundlagen

Nach § 141 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes die sog. „vorbereitenden Untersuchungen“ selbst durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen ebenso wie über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie über die Möglichkeiten der Planung und Durchführung der Sanierung.

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen sind somit:

- ▶ der Nachweis über städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet,
- ▶ die Begründung der Sanierungsmaßnahme,
- ▶ der Vorschlag zur zweckmäßigen Abgrenzung des Sanierungsgebietes,
- ▶ die Formulierung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
- ▶ der städtebauliche Rahmenplan zur Benennung zentraler Handlungsfelder,
- ▶ die Bürgerbeteiligung.

In Bergisch Gladbach wurden in den vergangenen Jahren umfangreiche Untersuchungen zur städtebaulichen Situation in der Innenstadt erarbeitet. Damit existieren bereits hinreichende Beurteilungsgrundlagen, so dass gemäß § 141 Abs. 2 BauGB von der Durchführung der eigentlichen vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden kann.

Im Einzelnen liegen bis dato folgende Untersuchungen vor bzw. sind in Bearbeitung:

- ▶ Rahmenplanung – Innenstadt Bergisch Gladbach/ Leitbildkonzeption, Juni 1998
- ▶ Frei- und Grünflächenkonzept für die Innenstadt von Bergisch Gladbach, Juli 1999
- ▶ Zentrenkonzept Bergisch Gladbach, Dezember 1999
- ▶ Parkraumkonzept für die Innenstadt von Bergisch Gladbach, Juli 2000
- ▶ Fortführung der Rahmenplanung Bergisch Gladbach, Oktober 2000
- ▶ Verkehrsuntersuchung Innenstadt Bergisch Gladbach, August 2003
- ▶ Ergebnis der beratenden Tätigkeit zur Innenstadtentwicklung in Bergisch Gladbach – Fortführung des Zentrenkonzeptes, Juni 2004
- ▶ Maßnahmenplan für die Innenstadt als Anhang des Förderantrags zur Gründung der Immobilien- und Standortgemeinschaft „Hauptstraße“, März 2005
- ▶ Projektskizze zum Regionale 2010-Projekt, August 2005
- ▶ Expertenwerkstatt zu Innenstadtperspektiven, Februar 2006
- ▶ Entwurfswerkstatt mit verschiedenen Planungsbüros zu Lösungsansätzen für die Innenstadt, Mai 2006
- ▶ Dokumentation über Stand und Ausblick des Regionale 2010-Projektes, August 2006.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Rahmenplanung Innenstadt durch das Regionale-Projekt „stadt :gestalten“ wird darüber hinaus auch die städtebauliche Rahmenplanung für die Stadtmitte als Gesamtmaßnahme erarbeitet, die den inhaltlichen Rahmen der Sanierungsmaßnahme darstellt.

2.2 Städtebauliche Missstände

Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB werden städtebauliche Missstände in die Grundfälle ‚Substanzmängel‘ und ‚Funktionsmängel‘ unterschieden.

Die vorliegenden Untersuchungen haben für Bergisch Gladbach beide Fälle städtebaulicher Missstände nachgewiesen, die nur als Gesamtmaßnahme behoben werden können.

Substanzmängel liegen in der Stadtmitte vor allem in Folgendem begründet:

- Probleme in der Zugänglichkeit von zentralen innerstädtischen Flächen.

Dies betrifft insbesondere die Grundstücke im rückwärtigen Bereich der östlichen Fußgängerzone in der Buchmühle sowie die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt vom Parkdeck Schnabelsmühle. Die Verkehrsführung und die Ausmaße dieser Haupteerschließungsachse verursachen Konfliktsituationen zwischen wichtigen Fußwegeachsen und dem motorisierten Individualverkehr.

- Ungenutzte bzw. entsprechend ihrer zentralen Lage und Funktion mindergenutzte bebaute und unbebaute Flächen.

So sind weite Teile der rückwärtigen Grundstücke an der Unteren Hauptstraße nicht oder nur mit Gebäuden mit erheblichen Gestaltungsmängeln besetzt; die Stadt wendet hier der wichtigen Verkehrsverbindung Gohrsmühle/ Schnabelsmühle ihre städtebauliche Rückseite zu. Die östlich gelegene Buchmühle als wichtiger innerstädtischer Freiraum wird dagegen als wilder Parkplatz genutzt, ohne städtebauliche und funktionale Einbindung in den Kernbereich Konrad-Adenauer-Platz/ Laurentiuskirche. Gleiches gilt für die Verbindung des Hauptgeschäftsbereiches mit dem heute von erheblichen Gestaltungsdefiziten belasteten Bahnhofsvorplatz. In Verbindung mit erheblichen Substanzmängeln an öffentlichen Wegen und Plätzen bergen diese Gestaltungsmängel die Gefahr einer Abwärtsspirale, die jetzt bereits die private Bausubstanz einbezieht. Erhebliche Substanzmängel dominanter Gebäude beeinträchtigen insbesondere das städtebauliche Entrée sowohl in diesem Bereich als auch im Kreuzungsbereich Odenthaler Straße/ Hauptstraße zusätzlich.

- Problematische Gemengelagen von Wohn- und Arbeitsstätten.

Im westlichen Randbereich der Innenstadt treffen immissionsreiche gewerbliche Nutzungen auf kleinteilige Wohnbebauung bzw. auf eigentlich nach ihrer Art und Lage für Wohnbebauung prädestinierte Grundstücke, z. B. Gelände der ehemaligen Kalköfen Cox. Das sog. „Köttgen-Gelände“ ist insbesondere auch im Hinblick auf die Umnutzung bzw. Umstrukturierung des Bahnhofsumfeld neu zu ordnen und in diesem Zuge als wichtiger Ergänzungsbereich stärker an die Stadtmitte anzubinden.

Diese Substanzmängel konzentrieren sich in Bereichen der Stadtmitte, die von grundlegender funktionaler Bedeutung sowohl für ihr direktes Umfeld als auch für die gesamte Innenstadt mit ihrem Verflechtungsbereich sind. Insoweit greifen Substanz- und Funktionsmängel ineinander, da erstere Einfluss auf die funktionalen Anforderungen nehmen, die an das Zentrum Bergisch Gladbachs gestellt werden.

Funktionsmängel liegen in der Stadtmitte insbesondere in Folgendem begründet:

- Konflikte in der Zuordnung von ruhendem und fließendem Verkehr.

Das Stellplatzangebot in der Innenstadt entspricht nur bedingt den tatsächlichen quantitativen und qualitativen Anforderungen. So kommt es in naher Zukunft durch die im Bereich der westlichen Fußgängerzone entstehenden Einzelhandelsflächen und die geplante Verlagerung der Stellplätze aus der Buchmühle im Zuge der dort geplanten Neuordnung zu einer räumlichen Verschiebung des Angebotes. Bestehende Parkmöglichkeiten, etwa im Parkdeck Schnabelsmühle, müssen gerade in ihrer Erreichbarkeit für die östliche Fußgänger-

zone angepasst werden. Insgesamt gilt es, die Stellplätze stärker aus den zentralen Bereichen an gut erreichbare Standorte am Rand der Stadtmitte zu verlagern.

- Probleme bzgl. der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten.

Neue, räumlich konzentrierte Handelsflächen führen zu einer Verlagerung der Kaufkraft. Für die östliche Fußgängerzone müssen zur Stabilisierung und zur Vermeidung von Leerständen in dieser wichtigen Einkaufslage neue Attraktivierungsmöglichkeiten gefunden werden, insbesondere durch die bedarfsgerechte Anpassungen der Geschäftsräume.

- Probleme bzgl. der zentralen Versorgungsfunktionen und ihrer Erschließung, insbesondere im Hinblick auf die mittelzentralen Funktionen der Stadt im Verflechtungsbereich.

An der Schnittstelle zwischen Metropolregion und ländlichem Raum kommt Bergisch Gladbach als Kreisstadt des Rheinisch Bergischen Kreises eine besondere Bedeutung für ihren Verflechtungsbereich zu. Die Stadtmitte als Zentrum von Handel und Dienstleistung, Verwaltung sowie überregional bedeutsamen Bildungs- und Kultureinrichtungen muss in dieser Multifunktionalität gestärkt werden. Potenziale zur Verknüpfung und Konzentration der vorhandenen Angebote müssen befördert werden, um die Stadtmitte auch wieder stärker als privilegierten Wohnstandort zu profilieren.

- Unzureichende Ausstattung und Qualität des öffentlichen Freiraumes.

Im Zentrum der Stadt verschränken sich die ersten Ausläufer des Bergischen Landes mit der Rheinebene. Die Verbesserung der Zugänglichkeit von Quirlsberg und Marienberg und die Neuordnung bzw. Neuschaffung qualitätvoller ‚grüner‘ Verbindungsflächen (z.B. Buchmühle/ Alte Feuerwache/ Quirlsberg) sollen diese Grenzsituation wieder erlebbar machen und die Stadtmitte als Wohnstandort aufwerten. Gleichzeitig fehlen funktionale Verknüpfungen zwischen wichtigen Orten innerhalb der Innenstadt. So wird die städtebauliche Struktur im Bereich Bahnhof/ Stationsstraße/ Paffrather Straße nicht der wichtigen Eingangssituation zur Hauptgeschäftszone gerecht. Die bereits erwähnten Substanzmängel dominanter Gebäude beeinträchtigen das städtebauliche Entrée der Stadt ganz erheblich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Stadtmitte in städtebaulicher, handelstechnischer und räumlich-funktionaler Hinsicht nicht den Anforderungen an eine langfristig tragfähige Entwicklung entspricht. Die Bedeutung der o.g. Missstände in der Stadtmitte hemmt nicht nur die zukunftsfähige Entwicklung dieses Gebietes, sondern darüber hinaus auch die der Gesamtstadt und ihres überörtlichen Verflechtungsbereiches. Es besteht ein deutliches Missverhältnis zwischen der tatsächlichen und der potenziellen funktionalen Leistungsfähigkeit und städtebaulichen Ausprägung der Innenstadt von Bergisch Gladbach.

2.3 Ziele und Zwecke

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte“ muss bezogen auf die allgemeinen Ziele der Sanierung inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein. Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist gemäß § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitungsaufgaben, wobei in diesem Stadium noch keine konkrete Planung im Sinne eines detaillierten und verbindlichen Sanierungskonzeptes erforderlich ist. Dementsprechend besteht die Aufgabe der Bestimmung und Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung während der Gesamtdauer der Sanierung.

Schon jetzt ist aber das generelle Ziel aller Maßnahmen eindeutig bestimmbar – die zukunftsfähige und dauerhaft tragfähige Entwicklung der Stadtmitte, sowohl in stadträumlicher als auch funktionaler und verkehrlicher Hinsicht.

Im Vordergrund stehen hier insbesondere folgende Aspekte:

- Stärkung der mittelzentralen Funktionen, v. a. die Aufwertung und städtebauliche Einbindung kultureller und öffentlicher Einrichtungen,
- Behebung städtebaulich-struktureller Probleme, v. a. in den Rückräumen der Hauptstraße,

- ▶ Stärkung des Einzelhandels zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes und der Funktion als Mittelzentrum,
- ▶ Neuordnung problematischer Verkehrsbereiche, z. B. Kreuzung Odenthaler Straße/ Hauptstraße und Schaffung bzw. Verlagerung von Parkplätzen,
- ▶ Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, z. B. im Bereich Schnabelsmühle sowie Stationsstraße/ Grüne Ladenstraße als attraktive Anbindung an die Fußgängerzone,
- ▶ Qualitative und quantitative Stärkung der Wohnfunktion in der Stadtmitte,
- ▶ Sicherung des Arbeitsplatzstandortes Stadtmitte für Handel und Gewerbe sowie den Dienstleistungsbereich,
- ▶ Gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raumes ,
- ▶ Ökologische und freiraumplanerische Inwertsetzung, insbesondere Verknüpfung von Stadt- und Landschaftsraum und Wiederfreilegung der Strunde.

Die genannten Zielvorstellungen für die Sanierungsmaßnahme leiten sich aus den bereits beschriebenen städtebaulichen Missständen ab und beschreiben gleichzeitig die neu zu entwickelnden bzw. auszubauenden Potenziale der Innenstadt von Bergisch Gladbach. Die Notwendigkeit der Durchführung der städtebaulichen Sanierung als Gesamtmaßnahme ergibt sich aus den bestehenden räumlichen und funktionalen Abhängigkeiten.

2.4 Zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist Teil der Vorbereitung der Sanierung. Neben den Bereichen, in denen konkrete städtebauliche Missstände vorhanden sind, umfasst das geplante Sanierungsgebiet auch unmittelbar damit verknüpfte funktionale Verflechtungsbereiche, wie etwa Teile des Quirlsberges als wichtige Freiraumentwicklungsflächen. Beurteilungsgrundlagen hierfür sind die o.g. Ziele und Zweck der Sanierung.

Das in der Anlage dargestellt Sanierungsgebiet „Innenstadt“ umfasst den Kernbereich Konrad-Adenauer-Platz/ Laurentiuskirche sowie die gesamte Obere und Untere Hauptstraße. Die nördliche Abgrenzung erfolgt entlang der Paffrather Straße und in Verlängerung Laurentiusstraße. Südlich bildet die Verkehrsachse Gohrsmühle/ Schnabelsmühle die Grenze, wobei Teile des angrenzenden Quirlsberges einbezogen sind. Im Westen bildet das Köttgen-Gelände den Abschluss des Sanierungsgebietes, im Osten die Odenthaler Straße im Bereich der Buchmühle. Die Gesamtfläche des Sanierungsgebietes beträgt ca. 70 ha.

Der im Anhang wiedergegebene Abgrenzungsvorschlag ist – insbesondere unter Berücksichtigung der im nachfolgenden Absatz 2.5 dargestellten Beurteilung der Durchführbarkeit – geeignet, die Sanierungsmaßnahme zügig und zweckmäßig als Gesamtmaßnahme durchzuführen.

2.5 Beurteilung der Durchführbarkeit

Die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umfasst die Ordnungsmaßnahmen, die gemäß § 147 BauGB Aufgabe der Gemeinde sind, sowie die Baumaßnahmen, deren Durchführung gemäß § 148 BauGB grundsätzlich den Eigentümern überlassen ist.

Zur Beurteilung der Durchführbarkeit der Sanierung können im aktuellen Bearbeitungsstadium unterschiedliche Kriterien herangezogen werden:

- ▶ Die vorliegenden Beurteilungsgrundlagen geben keine Hinweise auf die Unmöglichkeit der Durchführung.
- ▶ Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Landesplanung (Landesentwicklungsplan und Regionalplan) sowie dem Flächennutzungsplan.
- ▶ Die überschlägige Ermittlung der Kosten der Sanierung erfolgt über die Kosten- und Finanzierungsübersicht. Derzeit ist noch kein abschließender Nachweis der Finanzierbarkeit zu

führen. Verlässliche Aussagen über die Bereitstellung von kommunalen Mitteln sind nur für das jeweilige Haushaltsjahr und den Zeitraum der mittelfristigen Finanzplanung möglich. Für den Nachweis der Finanzierbarkeit im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung genügt es, wenn der Haushaltsplan und die mittelfristige Finanzplanung die Bereitstellung entsprechender Mittel ermöglichen. Dies ist aufgrund des Haushaltssicherungskonzeptes mit der Aufsichtsbehörde noch zu erörtern. Da die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ durch Städtebaufördermittel kofinanziert werden soll, beschränkt sich der Nachweis der Finanzierbarkeit auf den von der Kommune aufzubringenden Eigenanteil.

Die voraussichtliche Dauer der Sanierung ist nach dem Umfang und der Komplexität der städtebaulichen Situation zu bestimmen. Bedingt durch die heterogene Nutzungsstruktur, die Vielzahl an Einzeleigentümern und dem hohen Anspruch an die funktionale und gestalterische Aufwertung der Innenstadt, ist derzeit davon auszugehen, dass bis zum Jahr 2010 erste wichtige Sanierungsziele erreicht sind und die Sanierung bis zum Jahr 2020 abgeschlossen werden kann.

2.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Maßnahmen nach dem Besonderen Städtebaurechts des BauGB werden prioritär gefördert und erhalten Mittel aus der gemeinsamen Bund-Länder-Städtebauförderung. Zur Fortführung der im Rahmen des Regionale-Projektes „stadt :gestalten“ geplanten Maßnahmen sind für das Jahr 2007 insgesamt 120.000 Euro an Planungsmitteln zugesagt.

Wie erwähnt, können derzeit noch keine detaillierten Aussagen zum voraussichtlichen Kostenrahmen der geplanten Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ gemacht werden. Dazu bedarf es noch weiterer Abstimmung mit dem Fördermittelgeber. Ende letzten Jahres wurden aber bereits die sog. „Begleitinformationen zur Bund-Länder-Städtebauförderung“ für das geplante Sanierungsgebiet „Innenstadt“ an die Bezirksregierung weiter geleitet, um die Förderfähigkeit für die Jahre 2008 ff. grundsätzlich zu wahren. Diese Begleitinformationen dienen als erste Berechnungsgrundlage für die Höhe und Verteilung der Bund-Länder-Städtebaufördermittel. Grundsätzlich beträgt der von der Kommune aufzubringende Eigenanteil ein Drittel der gesamten Fördersumme.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen

Wichtiger Bestandteil der Vorbereitungsphase der Sanierung sind die Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gemäß § 137 BauGB muss den Sanierungsbetroffenen – insbesondere den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen – auf der Grundlage des vorliegenden Beurteilungsmaterials die Beteiligung an der Sanierung ermöglicht werden. Entsprechendes gilt gemäß § 139 BauGB für die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger soll im Rahmen einer öffentlich bekannt zu machenden Auslegung der Beurteilungsgrundlagen sowie des Berichtes über die Gründe zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme und des Abgrenzungsvorschlages in der Zeit vom 23.04.2007 bis 14.05.2007 erfolgen.

Im weiteren Verlauf der Sanierung ist beabsichtigt, die Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit durch Informationsveranstaltungen, regelmäßig aktualisierte Informationsbroschüren sowie einen Internetauftritt zu erweitern.

4. Weitere Schritte zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Aufgrund der bereits erläuterten, v. a. förder technisch begründeten Eile für die Vorbereitung der Sanierung und die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung, wird nachfolgend auf die nächsten Arbeitsschritte eingegangen. Nach einer kurzen Erläuterung der weiteren inhaltlichen Ausgestaltung der Sanierungsmaßnahme – insbesondere Details zum eigentlichen Durchführungs-

verfahren – findet sich ein ‚idealer‘ und für die Absicherung der Förderfähigkeit des Projektes erforderlicher Zeitplan für die Beschlussfolge.

4.1 Durchführung im vereinfachten Verfahren

Die geplante Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die zur Erreichung der Ziele notwendigen Maßnahmen vorwiegend im öffentlichen Bereich liegen (Aufwertung des öffentlichen Raumes, Verbesserung der Verkehrsverhältnisse, u. ä.). Die dafür nötigen Grundstücke im Sanierungsgebiet liegen hauptsächlich im Eigentum der Stadt.

Durch die Sanierungsmaßnahmen sind keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Damit kann auf die Anwendung der besonderen bodenrechtlich relevanten Sanierungsvorschriften – insbesondere die Erhebung von Ausgleichsbeträgen von den Grundstückseigentümern – verzichtet werden.

Unberührt bleiben auch im vereinfachten Verfahren das gesetzliche Vorkaufsrecht der Gemeinde für Grundstücke im Sanierungsgebiet sowie die Pflicht der Grundstückseigentümer, sich im Rahmen der entsprechenden allgemeinen Vorschriften an Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes zu beteiligen.

4.2 Besondere Genehmigungspflichten

In der Sanierungssatzung wird darüber hinaus teilweise die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten ausgeschlossen. Damit ist auch die Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch für die entsprechenden Grundstücke im Sanierungsgebiet ausgeschlossen. Die Vorschriften über den gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt für alle Vorhaben im Sanierungsgebiet, die die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, sollen dagegen Anwendung finden.

4.3 Nachteilige Auswirkungen der Sanierung

Im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung sind auch etwaige nachteilige Auswirkungen der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme auf die hiervon unmittelbar Betroffenen zu ermitteln. Da die Sanierung der wesentlichen Verbesserung oder Umgestaltung dient, sind auch Auswirkungen auf die wirtschaftliche und sozialräumliche Situation der Sanierungsbetroffenen zu berücksichtigen, insbesondere da die betreffenden Maßnahmen in der Innenstadt von Bergisch Gladbach in einem verdichtet bebauten, bewohnten und wirtschaftlich genutzten Bereich stattfinden.

Allerdings sieht das bisherige Sanierungskonzept eine behutsame und erhaltende Entwicklung vor, die sich hauptsächlich im öffentlichen Raum bewegen wird. Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Sanierungsbetroffenen sind deshalb nicht zu erwarten.

Im weiteren Verfahren werden dennoch mögliche noch auftretende nachteilige Auswirkungen ermittelt und bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme berücksichtigt. Eine nähere Beurteilung kann erst nach der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der öffentlichen Aufgabenträger vorgenommen werden und in die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange eingestellt werden.

4.4 Zeitplan und Beschlussfolge

17.04.2007_HA	▶ Grundsatzbeschluss zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ ▶ Beschluss zur Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
23.04.-14.05.2007	▶ Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und TÖB's gem. §§ 137/ 139 BauGB
31.05.2007_PLA	▶ Information über das Ergebnis der Beteiligung und über die Vorlage HA und RAT
12.06.2007_HA	▶ Beratung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes / Sanierungssatzung
19.06.2007_RAT	▶ Beschluss der Sanierungssatzung und anschließende Bekanntmachung der Satzung
30.06.2007	▶ Einreichen des Förderantrags bei der Bezirksregierung Köln

Anlagen

Plandarstellung: Abgrenzungsvorschlag des geplanten Sanierungsgebietes „Stadtmitte“