

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0520/2009
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration, Gleichstellung von Frau und Mann	03.12.2009	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	17.12.2009	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme 'Bergisch Gladbach - Stadtmitte' - Beschluss über die Erweiterung des Geltungsbereiches des Sanierungsgebietes

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) die Erweiterung des Sanierungsgebietes ‚Bergisch Gladbach – Stadtmitte‘ als Satzung gemäß Anlage 1 in Verbindung mit dem in Anlage 2 dargestellten Lageplan.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Bereich ‚Bergisch Gladbach – Stadtmitte‘ wurde mit Beschluss vom 20.09.2007 durch den Rat der Stadt als städtebauliches Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB festgelegt. Die Sanierungssatzung erlangte mit ihrer Bekanntmachung am 10.11.2007 Rechtskraft. Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die Behebung von städtebaulichen Missständen im Bereich der Stadtmitte auf der Grundlage von integrierten Gesamtmaßnahmen sowie durch Bereitstellung von Städtebaufördermitteln – siehe hierzu die entsprechende Mitteilungsvorlage für den Hauptausschuss vom 17.04.2007 (Drucksachen-Nr. 226/2007). Dabei wurden die Sanierungsziele und -zwecke aus dem Projekt ‚stadt :gestalten‘ der Regionale 2010 entwickelt. Eine Übersicht über die Zielsetzung des Projektes gibt das Städtebauliche Memorandum zum Projekt ‚stadt :gestalten‘ von 2008. Die Sanierungsziele wurden am 02.04.2009 vom Hauptausschuss beschlossen.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt, so dass auf den Eintrag des ‚Sanierungsvermerkes‘ in das Grundbuch für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke verzichtet wird. Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind kaum zu erwarten und die für die Maßnahmen nötigen Grundstücke befinden sich hauptsächlich in städtischem Eigentum. Die Vorschriften über den gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt gem. §§ 144 und 155 BauGB für alle Vorhaben im Sanierungsgebiet, die die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, finden dagegen Anwendung.

Mit der Erweiterung des Satzungsgebietes gelten für die Erweiterungsflächen alle Vorgaben, Durchführungsfristen und Bedingungen der ursprünglichen Satzung. Wie bei dieser Satzung wird auch für die Erweiterungsflächen eine Kontrolle der Mietverhältnisse nicht für erforderlich angesehen. Die Allgemeinverfügung, mit der die Herausnahme der Genehmigungspflicht für Mietverträge aus der Sanierungssatzung im April 2008 erfolgte (vgl. Drucksachennr. 162 / 2008), wird dem entsprechend auch für die Erweiterungsflächen erlassen werden.

Im Verlauf der Bearbeitung des Projektes ‚stadt :gestalten‘ wurde deutlich, dass wesentliche Sanierungsziele für die Innenstadt nur erreicht werden können, wenn der Betrachtungsraum auf angrenzende Bereiche ausgedehnt wird. Auf die Begründung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes wird hingewiesen – siehe Anlage 3. Die beiden zur Erweiterung vorgesehen Bereiche sind in Anlage 2 dargestellt. Die Art und die Rahmenbedingungen des Sanierungsverfahrens sollen dabei unverändert bleiben und ebenso für die Erweiterungsbereiche gelten.

Der Hauptausschuss der Stadt Bergisch Gladbach hat die Vorbereitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ‚Bergisch Gladbach – Stadtmitte‘ und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen gemäß § 137 und § 139 BauGB in seiner Sitzung vom 18.06.2009 beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Berichtes über die Gründe der Erweiterung des Sanierungsgebietes, des Abgrenzungsvorschlages sowie der Beurteilungsgrundlagen fand in der Zeit vom 16.09.2009 bis 16.10.2009 statt. Anregungen oder Bedenken von Bürgern wurden während der Betroffenenbeteiligung nicht geäußert. Folgende öffentliche Aufgabenträger haben eine Stellungnahme abgegeben:

- Der Rheinisch-Bergische Kreis in seiner Funktion als Untere Landschaftsbehörde, Untere Umweltschutzbehörde sowie Kreisstraßenbau und -unterhaltung, ÖPNV und Verkehr nach Abstimmung mit der Kreispolizeibehörde

- Nahverkehr Rheinland GmbH
- Rheinische NETZGesellschaft mbH
- Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen.

Von keinem dieser Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken gegen die Erweiterung des Sanierungsgebietes geltend gemacht. Der Rheinisch Bergische Kreis gab Hinweise und Anregungen, die im weiteren Verlauf des Sanierungsverfahrens, insbesondere bei der Planung und Umsetzung konkreter Maßnahmen, zu berücksichtigen sind. Diese beziehen sich auf Klima und Landschaft (Untere Landschaftsbehörde), bestehende Konzepte und Fachplanungen zum Wasserhaushalt im Geltungsbereich der Sanierungsmaßnahme (Untere Umweltschutzbehörde) und zum Artenschutz. Die Nahverkehr Rheinland GmbH weist auf eine bestehende Ausbauplanung der S-Bahn-Trasse Köln – Bergisch Gladbach hin. Diese Hinweise und Anregungen beziehen sich nicht auf die Erweiterung des Sanierungsgebietes und das Sanierungskonzept als eigentlichem Gegenstand der Beteiligung, sondern auf mögliche städtebauliche Planungen und Maßnahmen im weiteren Verlauf des Sanierungsprozesses. Zu diesem Zeitpunkt ist maßgeblich, ob die Erweiterung des Sanierungsgebietes aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände angebracht ist. Aussagen zu Durchführungsmaßnahmen, insbesondere Ordnungs- und Baumaßnahmen und deren bauleitplanerische Verwirklichung, für die die Stellungnahmen zu berücksichtigende Hinweise und Anregungen enthalten, können erst im weiteren Verlauf der Sanierung und des fortzuentwickelnden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Mangels abwägungsrelevanter Anregungen entfällt ein Beschluss über eingegangene Stellungnahmen.

Anlagen

- Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ‚Bergisch Gladbach – Stadtmitte‘
- Lageplan über die bisherige Gebietsausdehnung und die Erweiterungsflächen
- Begründung für die Erweiterung des Geltungsbereiches des Sanierungsgebietes