

Stadt Bergisch Gladbach

Der Bürgermeister

Datum

19.02.2015

Ausschussbetreuender Fachbereich

Zentraler Dienst 6-10

Schriftführung

Friedhelm Assmann

Telefon-Nr.

02202-141428

Niederschrift

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss

Sitzung am Donnerstag, 05.02.2015

Sitzungsort

Ratssaal des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz 1, 51429 Bergisch Gladbach

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

17:00 Uhr - 18:10 Uhr

Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis)

Keine

Sitzungsteilnehmer

Siehe beigefügtes Teilnehmerverzeichnis

Tagesordnung

Ö Öffentlicher Teil

- 1** **Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit**

- 2** **Genehmigung der Niederschrift aus der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil -**

- 3** **Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses**
0019/2015

- 4** **Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**

- 5** **Mitteilungen des Bürgermeisters**

- 6** **Ergebnisse des "Runden Tisches bezahlbarer Wohnraum"**
0444/2014

- 7** **Bebauungsplan Nr. 5423 - Industrieweg**
- Erlass einer Veränderungssperre
0015/2015

- 8** **Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der SPD-Fraktion vom 12.01.2015 zur**
Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Bandis +
Knopp
0017/2015

- 9** **Anfragen der Ausschussmitglieder**

Protokollierung

Ö Öffentlicher Teil

1. Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende, Herr Höring, eröffnet die Sitzung und stellt die rechtzeitige und ordnungsgemäße Einladung und die Beschlussfähigkeit des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses fest.

2. Genehmigung der Niederschrift aus der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil -

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Die Niederschrift wird genehmigt.

3. Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses 0019/2015

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zustimmend zur Kenntnis.

4. Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden

Herr Höring bedankt sich bei den Verantwortlichen und Beteiligten für die zügige Umsetzung des Beschlusses zur Bildung eines politischen Arbeitskreises, der bereits erstmalig getagt hatte (Thema Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept). Er bittet darum, die letzte Entwurfsfassung frühzeitig an die Fraktionen bzw. die interessierte Öffentlichkeit weiterzuleiten.

Des Weiteren bedankt sich Herr Höring für die gelungene und gut organisierte gestrige Bürgerversammlung im AMG zum Thema „Mobilitätskonzept“.

5. Mitteilungen des Bürgermeisters

Frau Sprenger weist darauf hin, dass Herr Löhlein den erkrankten Herrn Honecker in der Sitzung vertreten wird.

Frau Sprenger verweist auf die Freistellung des Baudenkmals „Kalköfen Cox“ als Teil des Regionale-Konzepts. Es sei nun vorgesehen, die Sichtbarkeit des Baudenkmals durch Rodungen und Abtragung des Erdwalls zu verbessern.

Sodann weist Frau Sprenger darauf hin, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Rahmenplanung im Rahmen einer Bürgerversammlung am 17.03.2015 um 19 Uhr in der Villa Zanders vorgesehen sei.

Zu guter Letzt informiert Frau Sprenger die Anwesenden über einen Erweiterungsantrag der Psychosomatischen Klinik am Schlodderdicher Weg, welcher nun zu prüfen sei, bevor der Ausschuss damit befasst werde.

6. Ergebnisse des "Runden Tisches bezahlbarer Wohnraum" *0444/2014*

Herr Schmickler fasst die schriftliche Vorlage in wenigen Worten zusammen und erläutert die Vorschläge, die sich aus den Sitzungsergebnissen des „Runden Tisches“ ergeben haben.

Herr Waldschmidt begrüßt die Institution des „Rundes Tisches“ als Ergebnis eines SPD Antrages aus dem Jahr 2013. Er hebt hervor, dass dieses mit Kompetenz und viel Sachverstand ausgestattete und konstruktiv arbeitende Gremium gute Ergebnisse geliefert habe, die nun in Prüfaufträgen münden. Hier hebt Herr Waldschmidt insbesondere den Vorschlag hervor, in künftigen Bebauungsplanfestsetzungen Auflagen zum Bau bezahlbaren Wohnraums aufzunehmen. Er halte es zudem für sinnvoll, die auf Seite 21 der Vorlage aufgezählten Prüfaufträge heute zu beschließen.

Herr Schmickler macht deutlich, dass eine gesonderte Beschlussfassung zu den einzelnen Prüfaufträgen nicht erforderlich sei, da diese Prüfaufträge vorschlagsgemäß in das Wohnungspolitische Handlungskonzept einfließen (Beschlussvorschlag Nr. 3).

Herr Dlugosch bedauert die derzeitige Praxis des Stadtentwicklungsbetriebes, städtische Grundstücke meistbietend zu veräußern. Dieses Prinzip stehe der Förderung des sozialen Wohnungsbaus entgegen. Aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs dürfe die Errichtung bezahlbaren Wohnraums in den Außenbezirken nicht mit einem grundsätzlichen Tabu belegt werden, soweit die vorhandenen Bauflächen im Innenbereich nicht ausreichen.

Herr Dr. Metten lobt die gute Grundlagenarbeit des „Rundes Tisches“ und insbesondere die Mitwirkung der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft. Die aufgezählten Aspekte des „Rundes Tisches“ seien zum Teil bereits im Rahmen der Wohnbaupotentialanalyse diskutiert worden.

Herr Dr. Metten widerspricht der Forderung von Herrn Dlugosch hinsichtlich der Verlagerung bezahlbaren Wohnraums in (meist schlecht erschlossene) Außenbezirke. Seiner Meinung nach müsse vielmehr angestrebt werden, eine Mischung der verschiedenen Wohnformen in integrierten Innenstadtlagen zu erreichen. Es müsse behutsam geprüft werden, inwieweit Markteingriffe sinnvoll seien, um unbeabsichtigte Folgewirkungen planerischer Eingriffe zu vermeiden.

Frau Graner gehen die Prüfaufträge zu weit. Ihrer Ansicht nach sei es nicht unbedingt Aufgabe der Verwaltung, regulierend in die Pläne der Bauwilligen und den Markt einzugreifen.

Herr Dr. Bernhauser weist demgegenüber darauf hin, dass die Prüfaufträge Ergebnis einer Expertenrunde seien, die sich aus den unterschiedlichsten Bereichen zusammengesetzt habe. So waren beim „Runden Tisch“ u.a. Banken, Makler, Vermieter und Vertreter von „Haus + Grund“

vertreten, die alle unterschiedliche Aspekte hervorgehoben haben.

Herr Dr. Bernhauser befürwortet eine ergebnisoffene Prüfung aller Vorschläge und eine daraus folgende politische Willenserklärung im Rahmen des noch zu erstellenden Wohnungspolitischen Handlungskonzeptes.

Auf Anfrage von Herrn Samirae erklärt Herr Schmickler, dass bei den Sitzungen des „Runden Tisches“ jeweils Interessierte aller Fraktionen und auch die beratenden Ausschussmitglieder (Beiräte) mitgewirkt haben. Er geht davon aus, dass dies auch bei den angedachten jährlichen Folgeveranstaltungen beibehalten bleibt.

Auch Herr Schmickler warnt davor, den sozialen Wohnungsbau an den Stadtrand zu drängen. Vielmehr suche die sozial schwächere Zielgruppe in der Regel bezahlbaren Wohnraum in zentralen und gut an den ÖPNV angebotenen integrierten Innenstadtlagen.

Bezug nehmend auf die Vorbehalte von Frau Graner erklärt Herr Schmickler, dass einige der Prüfaufträge (insbesondere die Beratung in Vermietungsangelegenheiten) gerade auf Anregung von Vertretern der Vermieterseite vorgebracht wurden.

Die verstärkte Nutzung von Vorkaufsrechten sei bisher meist an der entsprechenden Finanzierbarkeit gescheitert. Diesbezüglich eventuell angestrebte Änderungen bedürfen einer politischen Willensbildung.

Herr Dr. Metten warnt davor, aufgrund der Erkenntnisse des „Runden Tisches“ eine erneute Diskussion der Wohnbaulandpotentialanalyse zu beginnen. Dies würde sicherlich den Zeitplan für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans deutlich verlängern.

Herr Dlugosch relativiert seine Aussagen dahingehend, dass er sozialverträgliches und durchmischtes Bauen im Außenbezirk als Alternative befürwortet, falls kein entsprechender Wohnraum in zentralen Lagen zur Verfügung stehe.

Herr Waldschmidt weist darauf hin, dass eine Ghattobildung im Außenbereich unbedingt vermieden werden müsse.

Auf Anfrage von Herrn Höller erklärt Herr Schmickler, dass die in der Vorlage benannten Mietkonflikte oftmals dem häufigen Wohnungswechsel (aufgrund Änderung der persönlichen Lebensumstände) geschuldet seien. Ziel sollte sein, sowohl den Vermietern als auch den Mietern beratend zur Seite zu stehen.

Herr de Lamboy gibt zu bedenken, dass die Förderrichtlinien für sozial geförderten Wohnungsbau in der Regel einen integrierten Standort mit unmittelbarem ÖPNV Anschluss verlangen. Ziel müsse daher sein, geförderten und nicht geförderten Wohnungsbau in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen zu mischen und eine Ausweisung als Sondergebiete im FNP unbedingt zu vermeiden.

Herr Schmickler ergänzt, dass das BauGB ohnehin eine entsprechende Ausweisung im FNP verbiete. Sozialpolitische Festsetzungen seien lediglich im Rahmen der Festsetzungen bei Bebauungsplänen statthaft und müssen auf der Grundlage eines Wohnungspolitischen Handlungskonzeptes beruhen.

Herr Schundau begrüßt die Arbeit des „Runden Tisches“ als wertvolle Voraussetzung für alle nun dringlich anstehenden politischen Entscheidungen.

Sodann lässt der Ausschussvorsitzende, Herr Höring, über die Beschlussvorschläge der Verwaltung abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse: (jeweils mehrheitlich gegen die Stimme der FDP Fraktion)

1. Der Ausschuss für Soziales, Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann betont die Notwendigkeit eines ausreichenden Bestandes an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sowie der laufenden Veränderungsprozesse am Wohnungsmarkt. Er strebt insofern in Bergisch Gladbach einen ausgewogenen Wohnungsmarkt an.
2. Der Ausschuss für Soziales, Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann des Rates der Stadt Bergisch Gladbach beauftragt die Verwaltung mit der Prüfung der in der Vorlage genannten Ergebnisse der Arbeit des „Runden Tisches bezahlbarer Wohnraum“.
3. Die Prüfungsergebnisse der Verwaltung sollen in ein Wohnungspolitisches Handlungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach einfließen.
4. Der „Runde Tisch bezahlbarer Wohnraum“ soll zukünftig sporadisch, mindestens einmal jährlich, in der bisherigen Form und Zusammensetzung zum Erfahrungsaustausch einberufen werden.

7. **Bebauungsplan Nr. 5423 - Industriegeweg**
- Erlass einer Veränderungssperre
0015/2015

Herr Dr. Baeumle-Courth verweist auf die bisherige Argumentation seiner Fraktion und teilt mit, dass die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN der Beschlussfassung nicht zustimmen werde.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN)

Für den Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans Nr. 5423 – Industriegeweg – wird eine Veränderungssperre erlassen. Die beigefügte Satzung über die Veränderungssperre ist Teil dieses Beschlusses.

8. **Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der SPD-Fraktion vom 12.01.2015**
zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Betriebsgeländes der Fa.
Bandis + Knopp
0017/2015

Herr Dlugosch, Frau Schundau, Herr Kühl und Frau Graner bekunden übereinstimmend ihre Zustimmung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung des Gewerbegebietes.

Herr Löhlein erläutert die Historie des an der Frankenforster Straße in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 6472 – Ernst-Reuter-Straße –, dessen Ziel die Regelung des Einzelhandels im Gewerbegebiet ist. Dieser Bebauungsplan, der zu Beginn des Planverfahrens auch das Betriebsgelände der Fa. Bandis + Knopp umfasste, ist nie rechtsverbindlich geworden und bedarf aufgrund zwischenzeitlich veränderter Rahmenbedingungen einer Überarbeitung.

Herr Samirae kritisiert die bisherige planlose und gewerbefeindliche Planungspolitik und bedauert den Wegzug dieses renommierten Betriebes als dessen Folge.

Herr Dr. Metten widerspricht und verweist auf das Fehlen geeigneter Flächen, die einen Verbleib der Firma im Bergisch Gladbacher Stadtgebiet ermöglicht hätten.

9. Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Dlugosch fragt an, warum der im letzten Jahr fertiggestellte Neubau neben dem bestehenden Gebäude „Kaule 35“ die Hausnummer 39 erhalten habe (und nicht Nr. 37).

Frau Graner fragt nach der Bedeutung und den Folgen des Gerichtsurteils zum Bebauungsplan Tannenbergstraße und insbesondere zur grundsätzlichen Notwendigkeit der geplanten Unterführung.

Herr Schmickler erklärt, seitens der Verwaltung könne man die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts absolut nicht nachvollziehen, zumal die eigentlichen Motive der Antragsteller bei dem Urteil keine Rolle spielten. Die Stadt habe beim Bundesverwaltungsgericht gegen die Nichtzulassung der Revision Beschwerde eingelegt. Bis zu der Entscheidung des BVerwG sei der Bebauungsplan „schwebend unwirksam“. Der Politik stehe selbstverständlich frei, die Entscheidung des OVG zum Anlass zu nehmen und die Inhalte des Bebauungsplans und die Verkehrsplanung neu zu überdenken.

Auf Anfrage von Herrn Waldschmidt nimmt Herr Schmickler Stellung zum geplanten Zeitplan für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Derzeit laufe die Ausschreibung, und es sei vorgesehen, das zu beauftragende Ingenieurbüro in der Sitzung des Flächennutzungsplanausschusses im Mai vorzustellen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung sei für Herbst 2016 und die Offenlage für Herbst 2017 vorgesehen. Sollte keine 2. Offenlage erforderlich sein, sei Mitte 2018 mit dem Ratsbeschluss zu rechnen.

Auf Anfrage von Herrn Samirae teilt Herr Schmickler mit, dass der Verwaltung ein bedauerlicher Fehler unterlaufen sei, indem bei den als Service für die an der Sitzung teilnehmende Bürgerschaft ausliegenden Einladungen der nichtöffentliche Sitzungsteil (TOP N4) nicht entfernt wurde.

Der Ausschussvorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:06 Uhr.