

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0206/2021
öffentlich

| Gremium | Sitzungsdatum | Art der Behandlung |
|---|---------------|--------------------|
| Ausschuss für strategische Stadtentwicklung und Mobilität | 20.04.2021 | zur Kenntnis |

Tagesordnungspunkt

Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“

Inhalt der Mitteilung

Anlass und Hintergrund

Das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ soll nunmehr jährlich vorgestellt werden, um zwischen Politik und Verwaltung eine Absprache über die Entwicklung von Projekten, die zugehörige Bearbeitung von Bebauungsplänen sowie vergleichbaren Satzungen zu treffen. Es dient dazu, die Schwerpunkte der Planungstätigkeit festzulegen. Damit erhalten die Öffentlichkeit und die Projektträger eine Aussage zu zeitlichen Abfolgen. Die Aufnahme in ein Arbeitsprogramm ist keine formale Einleitung eines Verfahrens, sondern ein informelles Instrument.

Es handelt sich in diesem ersten Jahr um eine Sachstandsmitteilung basierend auf den weiter unten dargelegten fachlichen Entscheidungskriterien der Stadtverwaltung. Die neuen Ratsmehrheiten lassen erwarten, dass es Verschiebungen bei den bisherigen Schwerpunkten der Baulandentwicklung geben kann. Da diese zwischen Politik und Verwaltung noch nicht klar kommuniziert sind, wurde die Form der Sachdarstellung gewählt. Es wird empfohlen, spätestens bei der Aktualisierung für das Jahr 2022 eine höhere Verbindlichkeit über einen entsprechenden Beschluss zu erwirken.

Mit dem hier vorgestellten Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ verfolgt die Abteilung 6-61 Stadtplanung somit das Ziel, in Hinblick auf die Bebauungsplanung Transparenz zu schaffen, klare Prioritäten festzulegen und diese mit den Erwartungen des zuständigen Fachausschusses abzugleichen. Im Ergebnis erhofft sich die Abteilung ein realistisches, an der Arbeitskapazität der Abteilung ausgerichtetes Programm, um so Verfahren effizienter bearbeiten und dann auch in einem kürzeren Zeitraum zum Abschluss bringen zu können.

Es ist festzuhalten, dass die Anfragen nach B-Plänen die Kapazitäten der Abteilung Stadtplanung seit Jahren um ein Vielfaches übersteigen. Die Gesamtaufstellung aller Verfahren listet über 160 Pläne, zu denen ein Aufstellungsbeschluss gefasst, die aber nicht zum Abschluss gebracht wurden. In der aktuellen Diskussion wird für rund 20 Gebiete ein zügiges Verfahren gefordert. Der weiterhin hohe Investitionsdruck aber auch der Druck z. B.

neue Schul- und Kitastandorte zu entwickeln lässt darüber hinaus weitere Verfahren erwarten. Die Abteilung verfügt jedoch lediglich über Arbeitskapazitäten, um circa sieben bis zehn Verfahren parallel in unterschiedlichen Phasen effizient zu betreuen.

Von Seiten der Verwaltung wird deshalb empfohlen, sich auf eine effizient zu bearbeitende Anzahl an Verfahren zu konzentrieren und längerfristig stockende Verfahren ruhend zu stellen. Idealtypisch können Verfahren in 1,5 bis 2 Jahren zum Abschluss gebracht werden. Aufgrund vieler Rahmenfaktoren ist dies jedoch häufig nicht der Fall. Zu nennen sind hier die zunehmenden rechtlichen Anforderungen an die Verfahren oder die Beschäftigung mit anspruchsvoll zu beplanenden Gebieten, da das Flächenpotential einfach zu beplanender Gebiete weitestgehend ausgeschöpft ist. Hinzu kommt, dass die Öffentlichkeit zunehmend und nachdrücklicher auf eine über das formale Maß hinaus gehende Beteiligung drängt. Auch diesem gesellschaftlichen Wandel soll Rechnung getragen werden.

Erläuterung der Stufenmethodik (Anlage 1 der Vorlage)

Die beschriebenen Rahmenbedingungen erfordern vor dem Hintergrund der geringen Personalausstattung klar definierte Bearbeitungsregeln. Die Stufenmethodik ergibt sich grundsätzlich aus den Zeitkontingenten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Grundsätzlich ist bei jedem Verfahren der zu erwartende Aufwand individuell zu betrachten. Einen pauschalierten Stundensatz je Verfahren gibt es nicht. Auch vermeintlich kleine Verfahren können eine große Komplexität entwickeln. Der überwiegende Teil der Verfahren wird durch externe Projektträger ausgelöst und durch externe Planungsbüros ausgearbeitet. Hier verschiebt sich das Aufgabenfeld von der Entwurfs- und Zeichenarbeit hin zur Prüfung und Überwachung der Arbeit des externen und von Dritten beauftragten Fachbüros. Die Verantwortung für das Ergebnis und die verfahrensbezogene Kommunikation mit der Öffentlichkeit liegt auch in diesen Fällen bei der Stadtplanung. In der Regel kann bei der Bearbeitung durch externe Büros von einer Arbeitserleichterung für die Abteilung Stadtplanung ausgegangen werden. Je nach Verfahren fällt dieser aber sehr unterschiedlich und im Einzelfall gering aus.

Die Abteilung Stadtplanung verfügt aktuell über ein Stundenkontingent im Umfang von gut drei Vollzeitstellen, mit Ausbildung für das Themenfeld der verbindlichen Bauleitplanung. Von diesem Stundenkontingent werden auch noch weitere Aufgaben erledigt. Zu nennen sind hier beispielhaft das Mitwirken an Sonderaufgaben, übergeordneten Planungen und Konzepten wie die Klimafunktionskarte oder das Handlungskonzept Wohnen. Weitere Tätigkeiten sind die Planauskünfte, Beantwortung von Anfragen z. B. zu Sonderprojekten und Beratung von potentiellen Bauträgern.

Verfahren der Priorität I

Nicht alle Verfahren der höchsten Priorität können derzeit bearbeitet werden. Für Bebauungsplanverfahren der Prioritätsstufe I gibt es deshalb drei Kategorien:

1. Aktive Verfahren
2. Verfahren in Ruhestellung
3. Nachrücker

Vor dem oben beschriebenen Hintergrund verfügt die Abteilung derzeit über eine Personalausstattung, um je nach Aufwand und Größe der aktuellen Verfahren circa 6-10 Verfahren zeitgleich zu betreuen. Je nach Ablauf des Verfahrens kann es allerdings passieren, dass ein Verfahren längere Zeit ins Stocken gerät. Sobald dieser Zustand eintritt, wird das betreffende Verfahren in Ruheposition versetzt. Ein neuer Bebauungsplan wird nun vorgezogen und bis zur Satzung bzw. bis zu einem eventuellen Stocken bearbeitet. Ein gutes Beispiel hierfür ist der Bebauungsplan Nr. 2111 – Am Bahnhof Bergisch Gladbach – für den Stadthausneubau. Obwohl es sich zweifellos um eines der bedeutsamsten Projekte der Stadt handelt, wurde das Verfahren auf Basis der aktuellen Beschlusslage ruhend gestellt. Ein anderer Plan kann nun stattdessen bearbeitet werden.

Erst wenn sich kein Bebauungsplan mehr in der Ruheposition befindet und einer der Bebauungspläne in Bearbeitung zur Rechtskraft geführt worden ist, wird ein neuer

Bebauungsplan aus dem Pool der Priorität I begonnen.

Es sei betont, dass es sich hier um eine Darstellung des Grundprinzips handelt. Es wird Ausnahmen geben. Sollte z. B. das Projekt Stadthausneubau wieder Fahrt aufnehmen, so würde man hier sicherlich nicht warten, dass ein anderes Verfahren zum Abschluss kommt, sondern Bebauungsplan Nr. 2111 – Am Bahnhof Bergisch Gladbach – zu Lasten eines aktiven Verfahrens vorziehen. Darüber hinaus wird es immer wieder auch außerhalb dieser Prioritäten Bebauungspläne aus aktuellem Anlass geben. Dazu zählt die Notwendigkeit, für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ggfls. die Voraussetzungen für die Zurückstellungen von Baugesuchen oder den Erlass von Veränderungssperren zu schaffen.

Erläuterung zu den weiteren Verfahren und Aufrücken in Priorität I

In die Prioritätenliste werden grundsätzlich alle beantragten, anstehenden oder weitere bereits begonnenen Bebauungsplanverfahren aufgenommen; die Liste ist somit nicht geschlossen. Sobald ein Projekt in die Priorität I aufrücken kann, wählt die Verwaltung aus dem Projektpool nach folgenden Stadtentwicklungskriterien aus:

- Projekte von erheblicher Bedeutung für die Stadtentwicklung und/oder die Entwicklung der Stadt insgesamt
- Entwicklung von Flächen für den Schul- oder Kita-Neubau
- Entwicklung städtischer Flächen
- große Projekte für den Wohnungsbau möglichst in integrierter Lage und unter Berücksichtigung des geförderten Wohnungsbaus gem. Baulandstrategie
- Sicherung und Weiterentwicklung von bestehenden Gewerbestandorten oder Verlagerungen etablierter Betriebe innerhalb der Stadt
- Förderung des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche
- Bebauungspläne zur planungsrechtlichen Sicherung von Maßnahmen und Zielen der Stadterneuerung oder Stadtentwicklung mit Fördermittel hintergrund (InHK)
- Planvorhaben zur Rechtsbereinigung.

In der Liste befinden sich zudem auch die oben erwähnten Altfälle.

Umgang mit Altfällen

Die Liste umfasst eine sehr große Anzahl an Altfällen, deren Aufstellungsbeschluss teils bis in die 1990er Jahre zurückreicht. Diese Liste wird systematisch gesichtet und ggfls. bereinigt. Es ist davon auszugehen, dass eine nennenswerte Anzahl an Verfahren eingestellt werden kann. Diese werden dem Ausschuss sukzessive vorgelegt und die Verfahrenseinstellung dann entsprechend empfohlen.

Fazit zur Stufenmethodik

Das vorgelegte Arbeitsprogramm mit Prioritätenbildung ist für ein transparentes Arbeiten im Bereich der Bauleitplanung dringend erforderlich und soll alle Entscheidungsträger in die Lage versetzen, Anfragen und Rückmeldungen aus der Bürgerschaft oder von Investorenseite besser einschätzen zu können. Es handelt sich um die Darstellung der grundsätzlichen Vorgehensweise, mit Ausnahmen und Abweichungen ist zu rechnen.

Einordnung der aktuellen Verfahren

Wie bereits oben dargestellt, handelt es sich hier um eine Sachdarstellung. Die Verfahren wurden im Wesentlichen nach den o.g. Kriterien eingeordnet.

Aktive Verfahren

Auf der Liste der zehn aktiven Verfahren stehen mit der Feuerwache Süd und dem Grünen Mobilhof zwei Verfahren für Einzelvorhaben im besonderen öffentlichen Interesse. Auch beim Verfahren zur Malteser Komturei geht es der Verwaltung um die Sicherung des städtebaulich bedeutsamen Ortskerns mit Teichanlage und Denkmalensemble. Lediglich zwei weit fortgeschrittene Verfahren haben die Wohnbaulandbereitstellung in nennenswertem Umfang zum Ziel. Dies sind die Verfahren zur Alte Marktstraße und das

ehemalige Wachendorffgelände. Wobei das zweitgenannte Verfahren bereits abgeschlossen ist. Hier wird nunmehr die Erschließungsplanung und Umsetzung im Nachgang stadtplanerisch begleitet.

Die erste Änderung zu Bockenberg 2 ermöglicht einen Kita-Ausbau auf Firmengelände. Das Vorhabenbezogene Verfahren zum Schlodderdicher Weg dient dem Neubau der psychosomatischen Klinik. Mit den Verfahren zur Jakobstraße und zur Odenthaler Straße (EVK und Gelände der Alten Feuerwache) werden zwei Gebiete aus der Rahmenplanung Innenstadt qualifiziert. Mit dem Plan „Auf dem Langen Feld“ soll die Nahversorgung für die Ortslage Herkenrath sichergestellt werden. Von den zehn Verfahren werden vier hausintern bearbeitet.

Verfahren in Ruhestellung

Insgesamt acht Verfahren sind derzeit – teils trotz nunmehr neu aufkommendem Handlungsdruck – ruhend gestellt. Angeführt wird die Liste vom Verfahren für den Stadthausneubau. Eine besondere Härte stellt die Ruhestellung der beiden Doppelverfahren zur Sicherung von Gewerbebetrieben dar. Es handelt sich um die zwei Pläne zur Meisheide, die den Porsche-Standort sichern sollen und um die zwei Pläne zum Bereich der Vinzenz-Pallotti-Straße / Overather Straße. In beiden Fällen ist ohne B-Plan-Verfahren eine Betriebsaufgabe oder -verlagerung nicht auszuschließen. Drei Verfahren mit Schwerpunkt Wohnbaulandbereitstellung befinden sich unter den ruhenden Verfahren. Mit Aufgabe des Standortes der Post in Bensberg in der Straße Im Bungert soll hier eine zügige Nachnutzung und Vermeidung von Leerstand in integrierter Lage erfolgen. Die Neuausrichtung des Gebietes Kradepohl steht im funktionalen Zusammenhang mit dem Wachendorffgelände. Und auch das Verfahren zum Lichtenweg zielt auf die Wohnbaulandentwicklung ab.

Nachrücker

Die Grenze zwischen den ruhenden und den nachrückenden Verfahren ist relativ fließend. In diese Kategorie wurden ebenfalls acht Verfahren eingestuft.

Alle weiteren Verfahren

Hier werden alle Verfahren gelistet. Diese Verfahren können jährlich neu überprüft werden und gegebenenfalls werden Pläne in die Priorität I überführt. Auch alle neuen Anfragen werden zunächst hier gelistet. Im Weiteren werden sukzessive die Verfahren identifiziert, die eingestellt werden können.

Anlagen

- 1 Stufenmethodik
- 2 Planliste