

Absender

Drucksachen-Nr.

0209/2021/1

öffentlich

Antrag

der Fraktion, der/des Stadtverordneten

**zur Sitzung:
Planungsausschuss am 22.06.2021**

Tagesordnungspunkt

Antrag der CDU zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums in Herkenrath

Inhalt:

Die CDU-Fraktion bezieht sich in ihrem Antrag vom 24.2.2021 auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld – planungsrechtlich vorbereitete geplante Realisierung von drei Nahversorgungsmärkten in Herkenrath. Sie weist darauf hin, dass die Planung der Märkte bereits seit einigen Jahren verfolgt wird und die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens aufgrund der Diskussion um die Kosten für den Ausbau der Kreuzung Straßen / Ball und für die Entwässerung des Bereichs Herkenrath-Braunsberg, zu dem auch das Plangebiet gehört, ins Stocken geraten ist.

Die CDU schlägt aufgrund der hohen Bedeutung des Projektes für die Sicherstellung einer dauerhaften Nahversorgung in Herkenrath vor, dass der Planungsausschuss in der Sitzung am 28.4.2021 die folgenden Beschlüsse fassen möge:

- 1. Die Realisierung der Nahversorgung Herkenrath wird in der Verwaltung priorisiert weiterverfolgt.**
- 2. Die erforderlichen Kosten für den Ausbau der Kreuzung Straßen / Ball werden hälftig von der Stadt und vom Bauherrn des Nahversorgungszentrums getragen.**
- 3. Die Verwaltung wird aufgefordert, unterhalb des Nahversorgungszentrums eine Lösung für die Entwässerungsproblematik zu entwickeln und voranzutreiben,**

die auf zwei voneinander getrennten Entwässerungsvorrichtungen für das Nahversorgungszentrum (auf Kosten des Bauherrn) und für den Bereich Herkenrath-Braunsberg (zu Lasten der Stadt) basiert.

Die CDU-Fraktion begründet ihren Vorschlag zur Übernahme der Kosten für den Kreuzungsausbaue Straßen / Ball (Nr. 2) jeweils zu 50% durch die Stadt und den Bauherrn damit, dass der Kreuzungsausbaue die Ortsdurchfahrt entzerre, einen Beitrag zu einer besseren Anbindung des Schulzentrums leiste und somit auch die Stadt einen Nutzen von der Straßenbaumaßnahme habe.

Zu Nr. 3 führt sie aus, dass die Prüfung eines großen Regenrückhaltebeckens, das sowohl das Plangebiet als auch einen größeren Bereich von Herkenrath entwässert, Zeit in Anspruch nimmt und das Verfahren verzögert. Ein von einem städtischen Becken getrenntes separates privates Becken, das ausschließlich das Gelände der Nahversorgungsmärkte entwässert, könne das Planverfahren, so die Hoffnung der CDU, beschleunigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 4134 wird von der Stadtplanung derzeit prioritär bearbeitet. Zum aktuellen Arbeitsprogramm der Stadtplanung siehe auch TOP 9 dieser Sitzung (Beschlussvorlage 0209/2021).

Zu 2.

Der für den Bauherrn anfallende Kostenanteil für den Ausbau der zukünftigen Kreuzung Straßen / Ball / Planstraße wird im Rahmen des Erschließungsvertrags festgelegt. Genaue Angaben zu den Kosten sind erst auf der Grundlage der (Vor-)Entwurfsplanung mit Kostenberechnung möglich. Der Erschließungsvertrag wird dem Ausschuss in nicht-öffentlicher Sitzung im zeitlichen Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zur Beschlussfassung vorgelegt.

Ein Entlastungseffekt für die Ortsdurchfahrt L 289 und die Straße Ball in Richtung des Schulzentrums wird durch die Veränderung der Kreuzung Straßen / Ball incl. der Verbreiterung der separaten Abbiegespur (Linksabbieger L 289 / Ball) durch die Verwaltung nicht erwartet. Der Ausbau der Kreuzung dient lediglich dazu, den projektbedingten Mehrverkehr abzufedern.

Grundsätzlich gilt hier das Verursacherprinzip, nach dem die neue Anbindung ausschließlich der Erschließung des Plangebietes dient. In vergleichbaren Fällen der vergangenen Jahre hat die Stadt Bergisch Gladbach bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben den Vorhabenträgern die Kosten für den Um- bzw. Neubau von z.B. Kreisverkehren oder Straßenverbreiterungen per Erschließungsvertrag vollständig übertragen.

Im Falle einer Erschließung durch die Stadt würden für die Zufahrt zum Nahversorgungszentrum Erschließungskosten für den Bauherrn anfallen, die über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§ 127 ff. BauGB) nach den engen Grenzen der Erschließungsbeitragsrechts von den erschlossenen Anliegern nach Fertigstellung der Erschließungsanlage erhoben werden. Auch hier kann die Höhe der beitragsfähigen Kosten erst nach Erstellung der Entwurfsplanung geschätzt bzw. nach Abschluss der Baumaßnahme ermittelt werden. Soweit der Kreis der von der Zufahrt profitierenden Grundstücksanlieger derselbe ist wie bei der privaten Erschließung, werden sich die Kosten für den Bauherrn in einer vergleichbaren Höhe bewegen.

Anders verhält sich der Kostenanteil in beiden Fällen dann, wenn noch weitere Baugrundstücke, die nicht zum Vorhaben des jetzigen Erschließungsträgers gehören, durch die neue Planstraße erschlossen werden (könnten). Für diesen Fall besteht die Möglichkeit einer vertraglichen Regelung zur anteiligen Kostenübernahme durch die Stadt, die ihren Kostenanteil dann mit den weiteren Grundstückseigentümern verrechnen kann, die von der Erschließungsanlage profitieren. Eine solche Regelung kann sowohl als Option mit Befristung als auch – wenn eine hohe Wahrscheinlichkeit für eine erweiterte Nutzung besteht – in Form eines abschließenden Vertrages vereinbart werden.

Unabhängig davon besteht zudem die Möglichkeit, dass die Stadt Kosten in Höhe ihrer Einsparung für ohnehin erforderliche Sanierungsmaßnahmen an der Straße übernimmt. Diese lassen sich durch die für dieses Jahr geplante Deckenbaumaßnahme Strassen / Braunsberg begründen, wenn der Kreuzungsbereich wegen des anstehenden Umbaus zunächst ausgespart wird. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass es sich dabei um einen eher überschaubaren Kostenanteil handelt.

Zu 3.

Die Entscheidung über die Art der Regenentwässerung im Plangebiet gehört im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld – zum Geschäft der laufenden Verwaltung und ist Ergebnis eines verwaltungsübergreifenden Abstimmungsprozesses, der momentan noch durchgeführt wird. Zu berücksichtigen sind u.a. die Verfügbarkeit über die benötigten Grundstücke sowie Aspekte der wasserrechtlichen Genehmigungsfähigkeit und der Übereinstimmung mit den europäischen Vorgaben (Verschlechterungsverbot der EU-Wasserrahmenrichtlinie, u.a.).

Anlagen

Antrag der CDU-Fraktion