Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0688/2022
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.03.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Arbeitsprogramm "Verbindliche Bauleitplanung 2023"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss befürwortet die von der Verwaltung vorgeschlagene „Prioritätenliste Verbindliche Bauleitplanung“ (Anlage 1).

Kurzzusammenfassung:

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:

Weitere notwendige Erläuterungen:

Es handelt sich hier um eine Übersicht aller B-Plan-Verfahren. Eine genaue Aussage zur Klimarelevanz lässt sich erst am konkreten B-Plan benennen.

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	x				
investiv:					
planmäßig:					
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

Es handelt sich hier um eine Übersicht aller B-Plan-Verfahren. Eine genaue Aussage zu finanziellen Auswirkungen (z. B. für Gutachten u. a.) lässt sich erst am konkreten B-Plan benennen.

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig			
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Weitere notwendige Erläuterungen:

Wie in der Vorlage dargelegt, gilt weiterhin, dass die Anfragen nach B-Plänen die Kapazitäten der Abteilung Stadtplanung übersteigen.

Sachdarstellung/Begründung:

Hintergrund und aktueller Sachstand

Mit Einführung in der Sitzung des Ausschusses für strategische Stadtentwicklung und Mobilität (ASM) am 15.06.2021 wird jährlich das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ vorgestellt. Es zielt darauf ab, die Schwerpunkte der Planungstätigkeit der Stadt Bergisch Gladbach festzulegen. Damit erhalten die Öffentlichkeit und die Projektträger eine Aussage zu zeitlichen Abfolgen. Die Aufnahme in ein Arbeitsprogramm ist keine formale Einleitung eines Verfahrens. Die Verfahrenseinleitung obliegt dem Planungsausschuss per Beschluss. Durch die Ausschussneugliederung obliegt die Zuständigkeit für das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ nunmehr dem Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (SPLA).

In seiner Sitzung am 08.02.2022 hat der ASM Verschiebungen beschlossen. Im Grundsatz wurde die Bearbeitung der in Tabelle 1 genannten Verfahren beschlossen.

In 2022 befanden sich elf statt der als arbeitsökonomisch sinnvoll eingeschätzten sieben bis zehn Verfahren in der Stufe *Aktive Verfahren* in unterschiedlichen Bearbeitungsphasen und unterschiedlicher Bearbeitungsintensität. Allerdings ist das Verfahren zu Bebauungsplan Nr. 28 Teil 3 – Stadtmitteprojekt – (3. Änderung) nicht als Bauleitplanung weiterverfolgt worden. Mit dem Verfahren sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung von Büroräumen für die städtische Verwaltung auf dem Gebäude der RheinBerg-Passage geschaffen werden. Das Vorhaben wird zurzeit nicht weiterbetrieben und kann somit zurückgestuft werden.

Tabelle 1: Aktive Verfahren 2022 gemäß Beschluss vom 08.02.2022 zu Drucksachen-Nr. 0815/2021

Lauf. Nr.	Position	Priorität	Bebauungsplan / Satzung
1	aktiv	I	BP Nr. 6443 - Feuerwache Süd - (Urschrift)
2	aktiv	I	BP Nr. 5345 - Mobilhof am Technologiepark -
3	aktiv	I	BP Nr. 2168 - Odenthaler Straße / Hauptstraße - (Urschrift)
4	aktiv	I	VBP Nr. 2496 - Schlodderdicher Weg - (Urschrift)
5	aktiv	I	BP Nr. 2118 – Jakobstraße - (Urschrift)
6	aktiv	I	BP Nr. 4134 - Auf dem Langen Feld - (Urschrift)
7*	aktiv	I	BP Nr. 2445 – An der Strunde –
8	aktiv	I	BP Nr. 3262 - Malteser Komturei - (Urschrift)
9**	aktiv	I	BP Nr. 5584 – Bockenberg 3
10	aktiv	I	BP Nr. 28 Teil 3 – Stadtmitteprojekt – (3. Änderung)
11	aktiv	I	BP Nr. 5540 - Meisheide II - (Urschrift)

* Im damaligen Beschluss firmierte Bebauungsplan Nr. 2445 – An der Strunde – noch unter dem alten Namen BP Nr. 2449 - Ehem. Wachendorff-Gelände - (Urschrift) dies ist in dieser Übersicht angepasst.

** Ebenfalls hier geändert wurde BP Nr. 5583 - Bockenberg 2 - (1. Änd.) in aktuell BP Nr. 5584 – Bockenberg 3 -. Auch dies ist in dieser Übersicht abweichend zum damaligen Beschluss angepasst.

Erstmals seit neun Jahren konnten in 2022 gleich drei Bauleitplanverfahren zum Abschluss gebracht werden. Dies kann als Indiz dafür gelesen werden, dass sich der klare Fokus auf eine vernünftig zu betreuende Anzahl an Verfahren bewährt hat. Zur Satzung geführt wurden:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan 2496 - Schlodderdicher Weg –

2. Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße –
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan 5540 - Meisheide II -

Auch nach Satzungsbeschluss sind die Verfahren im Übergang zur Bauphase noch durch die Abteilung Stadtplanung vergleichsweise intensiv zu betreuen. Diese Phase kommt nun für die drei Verfahren zum Abschluss. Die Bauleitpläne werden nun aus der Liste der „Prioritätenliste Verbindliche Bauleitplanung“ genommen (siehe Anlage 1).

Neben den drei abgeschlossenen Verfahren konnten in 2022 eine Reihe weiterer wichtiger Meilensteine erreicht werden. So wurde für Bebauungsplan Nr. 2445 – An der Strunde – (Entwicklung des Wachendorff / Kradepohl-Areals) der Aufstellungsbeschluss am 08.06.2022 gefasst. Es folgten eine Sondersitzung des Gestaltungsbeirates am 31.08.2022., die Kenntnisnahme über die Grundzüge des späteren Städtebaulichen Vertrags mittels Letter of Intent (LOI) in der Sitzung am 18.10.2022 und der Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit ebenfalls am 18.10.2022 mit anschließender Beteiligung vom 31.10.2022 bis 25.11.2022. Es sind überdurchschnittlich viele Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Aktuell werden diese geprüft und der Abwägungsvorschlag erarbeitet. Dafür lässt die Investorin zurzeit notwendige Gutachten zu Verkehr und Entwässerung erstellen.

Für Bebauungsplan Nr. 6443 – Feuerwache Süd – und Flächennutzungsplanänderung Nr. 003/6443 – Feuerwache Süd – wurden bereits zur frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung (Beschluss in der Sitzung des Rates am 13.12.2022) weitreichende Grundlageninformationen und Gutachten zusammengetragen. Dies sind u.a. eine Machbarkeitsstudie mit Kubaturvarianten sowie umweltbezogene Untersuchungen wie Artenschutzgutachten, FFH-Vorprüfung, Ermittlungen nach einem Anfangsverdacht für geschützte Biotope, erste Aussagen zu Klima, Schall und naturschutzrechtlichem Ausgleich. Eine Verkehrsuntersuchung und ein Entwässerungskonzept sind beauftragt. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB findet vom 16.01.2023 – 14.02.2023 statt. Bis zum Sommer 2023 sollen alle notwendigen Unterlagen vorliegen, um die Ausschreibung für eine Generalplanung in die Wege zu leiten. Parallel wird die Offenlage für die Bauleitplanung vorbereitet. Diese findet jedoch aus strategischen Erwägungen erst nach Auswahl des Generalplanungsunternehmens voraussichtlich im Frühjahr 2024 statt.

Auch für das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 5345 – Mobilhof am Technologiepark – konnten wichtige Etappenziele erreicht werden: Im Zeitraum 05.01. bis 4.2.2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Träger und der Öffentlichkeit statt. Im Weiteren wurde das Auswahl- und Vergabeverfahren für eine/n Generalplaner/in unterstützt. Am 02.11.2022 fand eine Jurysitzung statt, auf dessen Grundlage die Regionalverkehr Köln GmbH als Investorin mit den Teilnehmern des Verfahrens verhandelt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Busbetriebshofs zu schaffen, wird das Bebauungsplanverfahren durch die Änderung des FNP Nr. 2/5345 – Mobilhof am Technologiepark – begleitet. Die für die Zusammenstellung der Umweltbelange erforderlichen Gutachten liegen vor (Artenschutz, FFH-Vorprüfung, Boden, Verkehr, Entwässerungskonzept) bzw. sind beauftragt (Lärm).

Ebenfalls kontinuierlich gearbeitet wird an den vier weiteren Verfahren: Bebauungsplan Nr. 5584 – Bockenbergring 3 – (Kita-Ausbau und Gebäudeerweiterungen auf dem Gelände der Firma Miltenyi), Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei - (Urschrift), Bebauungsplan Nr. 2168 - Odenthaler Straße / Hauptstraße - (Evangelisches Krankenhaus (EVK) und Gelände der Alten Feuerwache) und Bebauungsplan Nr. 4134 - Auf dem Langen Feld - (Sicherung der Nahversorgung für die Ortslage Herkenrath). Für die zwei erst genannten war eine intensive Auseinandersetzung mit umweltbezogenen Fachgutachten notwendig. Diese kommt nun zum Abschluss, sodass ein Offenlagebeschluss im Sommer 2023 und ein Verfahrensabschluss Ende 2023 / Anfang 2024 angestrebt wird. An der Odenthaler Straße /

Hauptstraße wurde von der Eigentümerin eine Entwicklungsvariante eingebracht. Die Abstimmung dazu ist noch nicht abgeschlossen. Für den Nahversorger in Herkenrath konnte bei der Planung der verkehrlichen Erschließung ein Durchbruch erzielt werden. Die für die verkehrliche Erschließung notwendigen Grundstückssicherungen sind weitgehend erfolgt.

Das gesamte Thema der Entwässerung bedarf einer weiteren Abstimmung mit externen Behörden und Dritten (z.B. Grundstückseigentümern). Die weiteren Planungen sind davon abhängig. Hier sind weiterhin noch wesentliche Punkte offengeblieben, die ohne die Mitwirkung Dritter nicht lösbar bleiben. Aufgrund dieser Abhängigkeit ist eine klare Aussage, wann die Voraussetzungen für die Offenlage vorliegen, nach wie vor - trotz intensiver Gespräch - derzeit nicht absehbar und möglich.

Arbeitsprogramm 2023

Gemäß der Stadtentwicklungskriterien hat die Entwicklung von Flächen für den Schul- und/oder Kita-Neubau große Priorität. Der erste Aufstellungsbeschluss für das Jahr 2023 befasst sich mit der Grundschule 21 am Rande des Zanders Areals. Hierfür ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2171 – An der Gohrsmühle II bzw. eine Neuaufstellung mit dem derzeitigen Arbeitstitel BP 2170 – Schulneubau ehemaliges Zanders-Gelände - notwendig. Aufgrund des sehr sanierungsbedürftigen Zustands des IGP ist Sanierung oder Abriss und Neubau des IGP absehbar. Hierzu wird voraussichtlich eine B-Plan-Änderung zu BP 54-1 Freizeitzentrum Paffrath oder eine Neuaufstellung notwendig. Dieses Verfahren ist gänzlich neu auf der Liste und reagiert auf diesen Umstand. Die 1. Änderung von Bebauungsplan Nr. 5130 – ehemaliges Carparkgelände – steht weiterhin auf der Liste, um hier eine dringend benötigte Kita errichten zu können. Aufgrund des russischen Angriffs auf die Ukraine muss die Fläche zurzeit weiterhin für die Unterkunft von Geflüchteten genutzt werden. Vor diesem Hintergrund werden die Verfahren für den Schulneubau auf dem ehemaligen Zanders-Gelände und für das IGP in die aktive Stufe hochgezogen.

Neben der verbindlichen Bauleitplanung wird in 2023 ein größerer Fokus auf der informellen Planung liegen: Für Gronau wurde die Bearbeitung des Strategischen Entwicklungskonzepts Gronau beschlossen (Drucksachen-Nr. 0528/2022). Für die Innenstadt wurde mit Drucksachen-Nr. 0527/2022 die Fortschreibung der Rahmenplanung 2.0 mit den beiden Schwerpunktbereichen „Bahnhofsumfeld“ und „Gohrsmühle/ Schnabelsmühle“ (Übergangsbereich Zanders-Areal) beschlossen. Beide Verfahren zielen u.a. darauf ab, die strategischen Weichen für die Entwicklung von Schlüsselgrundstücken in städtischer Hand zu stellen. Dies sind z. B. die Flächen rund um den S-Bahnhof Bergisch Gladbach, die Alten Stadthäuser, das Gleisdreieck und der S-Bahnhof Duckterath.

Zwei bedeutende Verkehrsinfrastrukturplanungen sind wesentlich für das Vorankommen von vier Verfahren:

Der Bebauungsplan Nr. 2435 – Gleisdreieck – und Bebauungsplan Nr. 2411 – Haltepunkt Duckterath – stehen in Abhängigkeit von den Entscheidungen für den Ausbau der S 11 sowie der Verkehrsführung für die westliche Innenstadt (letzte Mitteilungsvorlage: Abschluss einer Vereinbarung mit der DB Netz AG zur Erstellung einer gemeinsamen Verkehrsuntersuchung zur Untersuchung von Alternativen bei Schließung des Bahnübergangs Tannenbergstraße und deren Finanzierung nach Eisenbahnkreuzungsgesetz (0213/2022)). Mit voranschreitender Planungssicherheit für die Verkehrsinfrastruktur werden diese Verfahren Fahrt aufnehmen können. Für den Bebauungsplan Nr. 2411 – Haltepunkt Duckterath – wurde in Kooperation mit dem Köln/Bonn e.V. die städtebauliche Zielsetzung nach modernen städtebaulichen Erwägungen (Dreifache Innenentwicklung) neu ausgerichtet (siehe auch Tagesordnungspunkt 6. Dreifache Innenentwicklung am Beispiel Duckterath – Vortrag von Must Städtebau GmbH).

Die gesicherte Entscheidung zur Verlängerung der Linie 1 von Bensberg Richtung Herkenrath / Spitze ist Voraussetzung für die Entwicklung des Gewerbegebietes Overather Straße / Bockenberg (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5343 - In der Weierhard - und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5344 - Am Bötcher Bach -). Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im Auftrag des Rheinisch-Bergischen Kreises bleibt abzuwarten. Wenn es zu einer positiven Bewertung für die Variante „Autonomes Shuttle“ (der E-Go Moove GmbH) und eines entsprechenden Beschlusses seitens des AMV kommen sollte, kann die Trassenführung konkretisiert werden. Damit verbunden definiert sich auch die mögliche Erschließung des Gewerbegebietes. Ein entscheidender Meilenstein ist dann erreicht, um in die Planung des Gewerbegebietes erneut vertieft einzusteigen.

Ebenfalls im Fokus bleiben der Bebauungsplan Nr. 2135 – Buchmühle – (2. Änderung) und Bebauungsplan Nr. 76 - Bensberg Im Bungert -. Beim Erstgenannten handelt es sich sowohl um die Entwicklung einer städtischen Fläche in integrierter Lage, als auch um ein Planvorhaben zur Rechtsbereinigung und ist somit prioritär. Beim Zweitgenannten geht es um die städtebauliche Aufwertung und Schaffung von Wohnraum im Herzen von Bensberg.

Alle diese Verfahren sind gemäß der Stadtentwicklungskriterien als Priorität I sehr bedeutsam. Je nach weiterem Verlauf der Voruntersuchungen und Abstimmungen haben sie grundsätzlich das Potential sich in 2023/2024 für die aktive Phase zu qualifizieren. Aus dieser Beurteilung ergibt sich folgende Übersicht der aktiven Verfahren:

Tabelle 2: Aktive Verfahren 2023 (Stand Sitzung des SPLA am 02.03.2023)

Laufende Nr.	Position	Bebauungsplan / Satzung
0	Abschluss	VBP 2496 Schlodderdicher Weg
0	Abschluss	BP 2118 Jakobstraße
0	Abschluss	BP 5540 Meisheide II
1	aktiv	BP 2445 An der Strunde
2	aktiv	BP 6443 Feuerwache Süd
3	aktiv	BP 5345 Grüner Mobilhof
4	aktiv	BP 2168 Odenthaler Straße / Hauptstraße
5	aktiv	BP 4134 Auf dem Langen Feld
6	aktiv	BP 3262 Malteser Komturei
7	aktiv	BP Nr. 5584 – Bockenberg 3
8	NEU aktiv	<i>BP 2170 – Schulneubau ehemaliges Zanders-Gelände - / BP Nr. 2171 – An der Gohrsmühle II (Änderung)</i>
9	NEU aktiv	<i>B-Plan-Änderung zu BP 54-1 Freizeitzentrum Paffrath</i>

An diesen neun Bauleitplanverfahren arbeitet die Verwaltung prioritär. Gleichzeitig wird daran (mit)gewirkt, die Voraussetzungen für die potentiell nachzurückenden Verfahren zu erwirken. Dies erfolgt z. B. durch die o.g. informellen Planungen zu Gronau und Stadtmitte und durch die Mitwirkung an den o.g. Verkehrsthemen.

Weiterhin gilt zudem, dass die Liste der Nachrücker und Verfahren in Warteposition keine Rangfolge haben. Die Laufende Nummer dient lediglich dazu die Lesbarkeit und die Kommunikation über die Liste zu vereinfachen. Zudem ist sie offen für derzeit noch nicht absehbare Entwicklungen. So wurde z. B. in der Gesamtliste für das Jahr 2022 das nun sofort in die aktive Bearbeitung gezogenen Verfahren B-Plan-Änderung zu BP 54-1 Freizeitzentrum Paffrath noch nicht genannt.

In 2022 wurden zwei schriftliche Anträge auf Aufnahme in die Prioritätenliste und Einleitung einer Bauleitplanung zum Zwecke der Wohnbaulandentwicklung gestellt. Es handelt sich um die FNP-Fläche He6 – Am Mutzer Feld in Hebborn Nord und FNP-Fläche Hr6a – Goethestraße in Herkenrath (Hombacher Weg). In beiden Fällen hat ein Entwicklungsträger Zugriff auf eine nennenswerte Fläche, die nach FNP als Wohnbauland ausgewiesen ist. Beides sind Ortsrandentwicklungen auf derzeitigem Grünland. Es gilt in diesen Fällen, dass gemäß der beschlossenen Baulandstrategie (Drucksachen-Nr. 0378/2019) im Außenbereich bevorzugt Flächen nach dem Zwischenerwerbsmodell und nicht mittels Erschließungsträger über das Kooperationsmodell entwickelt werden sollten. Beide Träger würden sich jedoch dem kürzlich gefassten Baulandbeschluss (Drucksachen-Nr. 0459/2022) verpflichten.

Sowohl Herkenrath als auch Hebborn zeichnen sich durch eine eher aufgelockerte Siedlungsstruktur aus. Die Einbindung in das Stadtgefüge ist bedingt gegeben. Die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) ist eher ungenügend. Entsprechend der Siedlungslage sehen beiden Konzepte eine Entwicklung von Doppelhäusern und Reihenhäusern (Mutzerfeld) bzw. freistehenden Einfamilienhäusern und dazu untergeordnet zwei Baukörper als Geschosswohnungsbau (Hombacher Weg) vor. In beiden Fällen könnten nach ersten (ungeprüften Entwürfen) jeweils gut 40 Wohneinheiten geschaffen werden.

Auf eine dezidierte Prüfung der städtebaulichen Konzepte wurde zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. Wie oben dargestellt, gilt es zunächst eine Reihe von Innenbereichsvorhaben weiterzutreiben, bzw. städtische Grundstücke zu entwickeln. Bei den privaten Wohnbauprojekten sind große Projekte für den Wohnungsbau in integrierter Lage und unter Berücksichtigung des geförderten Wohnungsbaus gem. Baulandstrategie zu bevorzugen. Die beiden Verfahren werden daher in der „Prioritätenliste Verbindliche Bauleitplanung“ hinter die Nachrücker eingereiht (siehe Anlage 1).

Die komplette Prioritätenliste aller Planungen ist der Anlage 1 zu entnehmen. In der Prioritätenliste werden grundsätzlich alle beantragten, anstehenden oder bereits begonnenen Bebauungsplanverfahren aufgeführt; die Liste ist somit nicht geschlossen. Bei der Festsetzung der Prioritäten werden weiterhin die folgenden Stadtentwicklungskriterien angewendet:

- Projekte von erheblicher Bedeutung für die Stadtentwicklung und/oder die Entwicklung der Stadt insgesamt
- Entwicklung von Flächen für den Schul- und/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 Fördermittelhintergrund (InHK)
- Planvorhaben zur Rechtsbereinigung.

Anlagen

Anlage 1: Prioritätenliste Verbindliche Bauleitplanung