Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stadtplanung

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0026/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	06.03.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Arbeitsprogramm "Verbindliche Bauleitplanung 2024"

Beschlussvorschlag:

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

Kurzzusammenfassung:

Die Verwaltung stellt jährlich das Arbeitsprogramm „Verbindliche Bauleitplanung“ vor. Die Schwerpunkte der Planungstätigkeit der Stadt Bergisch Gladbach werden festgelegt, damit die Öffentlichkeit und die Projektträger eine Aussage zu zeitlichen Abfolgen erhalten.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
x		

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	x		
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

Jeweils im ersten Sitzungsturnus des Jahres wird 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 Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (SPLA) per Beschluss.

In seiner Sitzung am 02.03.2023 hat der SPLA die von der Verwaltung vorgeschlagene „Prioritätenliste Verbindliche Bauleitplanung“ einstimmig (bei Enthaltung der Fraktion Freie Wählergemeinschaft) befürwortet. Im Grundsatz wurde die Bearbeitung der in Tabelle 1 genannten Verfahren festgelegt.

Tabelle 1: Aktive Verfahren 2023 gemäß Beschluss des SPLA am 02.03.2023 (Drucksache 0688/2022)

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 5584 Bockenberg 3
8	NEU aktiv	BP 2170 – Schulneubau ehemaliges Zanders-Gelände - / BP Nr. 2171 – An der Gohrsmühle II (Änderung)
9	NEU aktiv	B-Plan-Änderung zu BP 54-1 Freizeitzentrum Paffrath

Während in 2022 gleich drei Bauleitplanverfahren zum Abschluss gebracht werden konnten, ist in 2023 kein Satzungsbeschluss gefasst worden. Unter Drucksache 0025/2024 steht der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 5584 – Bockenberg 3 – (Kita Miltenyi) jedoch auf der Tagesordnung, sodass im Berichtszeitraum zumindest ein Satzungsbeschluss zu vermerken ist.

Auf andere Art zum Abschluss gekommen ist das Verfahren zum Bebauungsplan 6130 - Alte Marktstraße -, welches für 2023 nicht als aktiv gelistet war und dennoch die Aufmerksamkeit des SPLA beansprucht hat. Nach intensiver Auseinandersetzung insbesondere mit dem Thema Starkregen hat der SPLA in seiner Sitzung am 12.06.2023 einstimmig (unter Enthaltung der Fraktionen CDU und FDP) die Einstellung des Verfahrens beschlossen. Das Verfahren wurde von der Liste genommen.

Der Bebauungsplan für die neue Feuerwache Süd (BP 6443 – Feuerwache Süd –) in Verbindung mit der Flächennutzungsplan-Änderung 03/6443 – Feuerwache Süd – hat

wichtige Hürden genommen: Im Januar 2023 hat die Frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Am 31.01.2023 fand im Feuerwehrhaus Refrath eine gut besuchte Öffentlichkeitsversammlung zu den Bauleitplanverfahren statt. Diese Ergebnisse sowie weitere Fachgutachten wurden benötigt, damit die Lenkungsgruppe Feuerwache Süd den Grundsatzbeschluss im Juni 2023 einholen konnte und um die Ausschreibung und Beauftragung der Planung in Form einer Generalplanung vorzubereiten. Sobald aus dem Vergabeverfahren die Generalplanung ermittelt wurde, kann das Bebauungsplanverfahren voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2024 mit der Offenlage weiterverfolgt werden.

Ein vergleichbares Verfahren hat das Vorhaben Grüner Mobilhof durchlaufen. In 2023 wurde am Vergabeverfahren für die Generalplanung durch die Regionalverkehr Köln GmbH (RVK) mitgewirkt. Am 09. November 2023 fasste der SPLA den Offenlagebeschluss. Diese fand Ende 2023 / Anfang 2024 statt. Der Satzungsbeschluss wird für Sommer 2024 anvisiert.

Das Verfahren zum Bebauungsplan 2445 – An der Strunde – (Entwicklung des Wachendorff / Kradepohl-Areals) wurde in 2023 vom Projektträger nicht in gleicher Intensität weiterverfolgt. Während in 2022 gleich vier Meilensteine erreicht wurden (Aufstellungsbeschluss, Abschluss eines Letter of Intent (LOI), Sondersitzung des Gestaltungsbeirates, Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit mit anschließender Beteiligung) sind in 2023 kaum Fortschritte zu verzeichnen. Auf Seiten des Projektträgers gab es diverse Umstrukturierungen (Austausch der Niederlassungsleitung, der Projektleitung und Beendigung der Zusammenarbeit mit ASTOC als bisher entwurfsverantwortlichem Stadtplanungsbüro). Da die Verhandlungen mit dem Saal 2000 in Hinblick auf das angestrebte gemeinsame Parkhaus kein Ergebnis gebracht haben, muss das städtebauliche Konzept umgeplant werden. Erste Ansätze hierzu wurden geliefert und befinden sich in der Abstimmung. Sie haben jedoch noch nicht die Qualität, dass sie dem Ausschuss mit einer positiven Empfehlung vorgelegt werden könnten. Zu nennen sind beispielhaft: städtebauliche Defizite, fehlende Aussagen zum Bestandserhalt, noch nicht zufriedenstellend geklärte alternative Parkraumbereitstellung nach Wegfall des Parkhauses und ein eklatanter Mangel an Spielflächen. Fortschritte gab es in 2023 auch: ein erstes Entwässerungskonzept und erste Infrastrukturplanungen wurden mit den Fachabteilungen intensiv besprochen und die Artenschutzprüfung ist nach Auskunft des Projektleiters beauftragt worden. Zudem hat die Stadt die Anforderungen an das Schulgebäude konkretisiert.

Über das Verfahren zum Bebauungsplan 4134 - Auf dem Langen Feld - (Sicherung der Nahversorgung für die Ortslage Herkenrath) wird regelmäßig im SPLA berichtet. Die Entwässerungsproblematik ist hinlänglich bekannt. Der Projektträger hat sich entschieden sämtliche notwendigen Entwurfsarbeiten und Gutachten für das Verfahren selber zu übernehmen. Er befindet sich in der Phase der Beauftragung der notwendigen Fachbüros. Erste Abstimmungen mit von ihm beauftragten Fachbüros finden statt. Der Beschluss zur Offenlage wird für Sommer 2024 anvisiert.

Beide Verfahren (Bebauungsplan 2445 – An der Strunde – und Bebauungsplan 4134 – Auf dem Langen Feld –) binden viel Kapazität und das Vorankommen ist im Wesentlichen von Prozessen und Entscheidungen außerhalb der Stadtverwaltung abhängig. Nennenswerte Projektfortschritte werden in 2024 erwartet.

Besser schreitet das Verfahren zum Bebauungsplan 2168 – Odenthaler Straße / Hauptstraße – (Evangelisches Krankenhaus (EVK) und das Gelände der Alten Feuerwache) voran. In seiner Sitzung am 10.08.2023 beauftragte der SPLA die Verwaltung einstimmig das Verfahren auf der Grundlage des überarbeiteten Nutzungskonzepts fortzuführen. Es wird nunmehr die Errichtung eines Gesundheits- und Therapiezentrums anstelle des ursprünglich am Standort geplanten Seniorenheims verfolgt. Die Planung des Parkhauses im östlichen Teil des Plangebietes wird unverändert beibehalten. Zurzeit werden die notwendigen

Vorarbeiten für einen Offenlagebeschluss im Sommer 2024 gefertigt.

Das Verfahren zu Bebauungsplan 3262 - Malteser Komturei - (Urschrift) gestaltet sich u.a. wegen der Starkregenproblematik und ungelösten Immissionsfragen aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung als sehr schwierig. Um hier zu einem Abschluss zu kommen, wird eine Lösung nach § 34 BauGB in Verbindung mit einem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB angestrebt. (siehe hierzu auch Drucksache 0031/2024)

Bei den Plänen für den Schul- und Kitabau ist die Sachlage wie folgt:

Für die Grundschule 21 am Rande des Zanders Areals steht der Bebauungsplan 2170 – Schulneubau ehemaliges Zanders-Gelände – bzw. Bebauungsplan 2171 – An der Gohrsmühle II (Änderung) – auf der Liste für 2023. Unter juristischer Begleitung und in Abstimmung mit der Schulbau GmbH wurde im Laufe des Jahres eine Lösung im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans 2171 – An der Gohrsmühle II – weiterverfolgt. Von der Schulbau GmbH wird für 2024 der Abschluss der Machbarkeitsprüfung anvisiert. Daran wird sich die Vergabe an einen Generalplaner anschließen, der dann die Bauantragsunterlagen erstellen kann. Mit Erteilung einer Baugenehmigung würde sich das Bauleitplanverfahren erübrigen.

Für die zukunftsfähige Gestaltung der IGP steht die Bebauungsplan-Änderung zu Bebauungsplan 54-1 Freizeitzentrum Paffrath auf der Liste von 2023. Es ist weiterhin nicht abschließend geklärt, ob eine Änderung notwendig wird. Die Machbarkeitsstudie zur Sanierungsfähigkeit des Gebäudes bleibt abzuwarten. Erst daraus ergibt sich, ob die notwendigen Maßnahmen im Rahmen des bestehenden Baurechts zu verwirklichen sind oder eine Änderung obligatorisch ist. Für den Fall, dass ein Verfahren erforderlich wird, wäre im zweiten Schritt festzustellen, ob eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen oder ein komplett neues städtebauliches Konzept zu verfolgen ist. Diese notwendigen Prüfergebnisse werden erst für die zweite Jahreshälfte erwartet.

Die 1. Änderung von Bebauungsplan 5130 – Ehemaliges Carparkgelände – stand Anfang 2023 noch nicht als aktives Verfahren im Arbeitsprogramm. In seiner Sitzung am 10.08.2023 hat der SPLA den Aufstellungsbeschluss gefasst. Zurzeit wird der städtebauliche Entwurf finalisiert und mit den Fachabteilungen abgestimmt.

Arbeitsprogramm 2024

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. Weiterhin gilt, 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. der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 5130 – Ehemaliges Carparkgelände (1. Änderung) – im Laufe des Jahres in die aktive Phase gezogen.

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 Fördermittel hintergrund (z. B. InHK)
- Planvorhaben zur Rechtsbereinigung.

In der Abteilung Stadtplanung hat es in 2023 personelle Zu- und Abgänge gegeben. Diese haben sich in erster Linie auf die Informelle Planung ausgewirkt (s.u.) und hatten kaum Auswirkungen auf die zur Verfügung stehende Arbeitskapazität für Bauleitplanverfahren. Weiterhin gilt somit, dass für einen effektiven Arbeitskräfteeinsatz acht bis zehn Verfahren aktiv parallel bearbeitet werden können.

Wie oben dargestellt, hat sich insbesondere in Hinblick auf die Bauleitplanungen für Schul- bzw. Kitaprojekte eine Neubeurteilung ergeben. Insofern ergibt sich aktuell folgende Liste:

aktive	Position	Bebauungsplan / Satzung
	Abschlussarbeiten	BP 5584 Bockenberg 3
	Einstellung	BP 6130 Alte Marktstraße
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 5130 Ehem. Carparkgelände 1. Änderung
8	aktiv	BP 6541 - Ortseingang Lustheide

Neu hinzugekommen ist der Bebauungsplan Nr. 6541 - Ortseingang Lustheide (siehe Drucksache 0023/2024).

An diesen acht 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 u.g. informellen Planungen und durch die Mitwirkung an z. B. Verkehrsthemen.

Es bleibt dabei, dass alle Verfahren auf der Warteposition grundsätzlich ebenfalls erste Priorität haben. Auch für 2024/2025 drängen sich wieder eine Reihe von Plänen für die aktive Bearbeitungsphase auf. Je nach weiterem Verlauf der Voruntersuchungen und Abstimmungen haben sie grundsätzlich das Potential sich in 2024/2025 für die aktive Phase zu qualifizieren.

Zu nennen ist hier an erster Stelle die oben angesprochene Änderung / Neuaufstellung zu Bebauungsplan 54-1 - Freizeitzentrum Paffrath -, damit die IGP entsprechend der noch abzuwartenden Machbarkeitsstudie geplant werden kann. Grundsätzlich folgt die Benennung möglicher Bebauungspläne für den Schulbau der Prioritätensetzung für die Schulsanierung / Neubau (siehe Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft). Eine enge Abstimmung der Prioritäten findet statt. So stellt sich auch für die GGS Herkenrath die Aufgabe von Abriss/Neubau. Der Stadt wurde dafür ein potentielles Grundstück angeboten, welches dann über einen Bebauungsplan zu entwickeln wäre (siehe Laufende Nummer 30: BP 4XXX GGS Herkenrath).

Es könnte sein, dass für das Betriebsgeschehen der Firma Krüger der Bebauungsplan 1 –

Berzelius Kernbereich – anzupassen ist. Deshalb wurde der B-Plan quasi als Platzhalter wie bereits im Arbeitsprogramm 2022 wieder bei den Nachrückern prioritär aufgenommen.

Insbesondere der Bebauungsplan 2435 – Gleisdreieck – und dann in Abhängigkeit und Folge auch der Bebauungsplan 2411 – Haltepunkt Duckterath – sollten ebenfalls umgehend angegangen werden, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind. Die Entwicklung des Gleisdreiecks steht weiterhin in Abhängigkeit von den Entscheidungen für den Ausbau der S 11 und des Planfeststellungsverfahrens hierfür (siehe auch Aktueller Sachstand Ausbau S 11; nicht-öffentliche Drucksachen-Nr. 0715/2023 im Ausschuss für Mobilität und Verkehrsflächen am 23.01.2024).

Ermutigende Entwicklungen gibt es im Rahmen des Bebauungsplans - Bensberg Im Bungert -. Im Areal Im Bungert sollen zwei Wohnprojekte entwickelt werden – auf dem jetzigen Schlosscenter sowie auf dem Postgelände. Für das Areal „Im Bungert“ wird ein Rahmenkonzept erstellt, das die beiden Planungen aufeinander abstimmt und mit dem Bestand zusammenfügt. Hier besteht noch Diskussionsbedarf. Der Vorhabenträger für die Aufstockung und teilweise Änderung des Schlosscenters hat eine neue Planung unter Schaffung von 30% gefördertem Wohnungsbau vorgelegt, die es sinnvoll erscheinen lässt, für diesen Teilbereich den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in 2024 anzugehen.

Ebenfalls im Fokus bleiben der Bebauungsplan 2135 – Buchmühle – (2. Änderung) und die beiden Vorhabenbezogenen Bebauungspläne zur Entwicklung des Gewerbegebietes Bockenberg (VBP 5343 - In der Weierhard - und VBP 5344 - Am Böttcher Bach -).

§ 34 BauGB mit Städtebaulichem Vertrag nach § 11 BauGB

Eine beschleunigte Wohnbaulandmobilisierung im Innenbereich erhofft sich die Verwaltung durch die Realisierung von Vorhaben nach § 34 BauGB in Verbindung mit einem Städtebaulichem Vertrag. Dieses Instrument greift dort, wo größere Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, sie sich aufgrund ihrer Größe und Bedeutung jedoch einer städtebaulichen zielgerichteten Steuerung unterwerfen müssen (siehe Drucksache 0031/2024). Über die Vereinbarung werden städtebauliche gestalterische Ziele genauso festgeschrieben, wie z. B. die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum und von ausreichend Kinderbetreuungsplätzen.

Informelle Planungen

Neben der verbindlichen Bauleitplanung wird in 2024 weiterhin ein großer Fokus auf der informellen Planung liegen:

Das InHK Bensberg hat in 2023 seinen letzten Förderbescheid und darüber hinaus eine Anhebung des Gesamttestats sowie die Bewilligung von Nachmeldungen (Mehrkosten Schloßstraße) erhalten. Das InHK ist nunmehr ausfinanziert. Alle noch ausstehenden Projekte müssen nun sukzessive bis Ablauf der Förderfrist in 2027 umgesetzt werden. Um diese Förderzusagen zu erhalten, waren dem Fördermittelgeber umfangreiche Nachweise zu erbringen und intensive Abstimmungen notwendig. Zudem war das InHK Prüfgegenstand der Staatlichen Rechnungsprüfungsämter Düsseldorf und Köln. In 2023 hat der Umbau der Schloßstraße begonnen und das neue Leit- und Informationssystem für Bensberg wurde installiert.

Für Gronau wurde die Bearbeitung des Strategischen Entwicklungskonzepts Gronau (StEK Gronau) in 2023 fortgeführt. Der Auftrag für die Erarbeitung des StEK Gronau wurde vergeben. Seit Sommer 2023 arbeitet ein Team renommierter Fachleute am Konzept. Die Federführung hat das Büro Machleidt Städtebau + Stadtplanung. Verstärkt werden sie in den Themenfeldern Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung durch bgmr Landschaftsarchitekten und SHP Ingenieure. Eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit hat begonnen. Den Auftakt machten im November und Dezember 2023 drei aufsuchende

Vor-Ort-Aktionen am Abenteuerspielplatz, im Hermann-Löns-Forum und am Einzelhandelschwerpunkt an der Mühlheimer Straße. In seiner Sitzung am 09.11.2023 hat der SPLA einstimmig die Einrichtung eines Projekt-Beirats zur Begleitung des strategischen Entwicklungskonzepts für Gronau beschlossen, der im Januar 2024 erstmalig zusammenkam. Ende 2024 soll das strategische Konzept für Gronau fertig sein. Es bildet dann die Grundlage, um Fördermittel zu akquirieren und Projekte sukzessive umzusetzen.

Der SPLA hat in seiner Sitzung am 10.01.2023 für die Innenstadt die Fortschreibung der Rahmenplanung 2.0 mit den beiden Schwerpunktbereichen „Bahnhofsumfeld“ und „Gohrsmühle/ Schnabelsmühle“ (Übergangsbereich Zanders-Areal) beschlossen (Drucksachen-Nr. 0527/2022). Die verwaltungsinterne Abstimmung findet statt. Anschließend kann der Beteiligungsprozess starten. Dieser soll in 2024 durchgeführt werden. Im Schwerpunktbereich Bahnhofsumfeld wird zurzeit die Aufgabenstellung für die Machbarkeitsstudie präzisiert. Das Vergabeverfahren wird (nach Freigabe der Haushaltsmittel) für das Dritte Quartal 2024 angestrebt.

Anlagen

Anlage 1: Prioritätenliste Verbindliche Bauleitplanung