

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtentwicklungs- und
Planungsausschusses

06.03.2024

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Niederschrift (öffentlich)	5
Anlage 1 240306_SPLA_Praesentation_oeffentl_Teil	17
Anlage 2 Antrag FWG_SPLA_06-03-24	23
Anlage 3 Veränderungssperre BP 6541Lustheide	25

Stadt Bergisch Gladbach

Der Bürgermeister

Datum
21.03.2024
Ausschussbetreuender Fachbereich
Zentraler Dienst 6-10
Schriftführung
Marion Sadza
Telefon-Nr.
02202-142964

Niederschrift

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss
Sitzung am Mittwoch, 06.03.2024

Sitzungsort

Rathaus Gladbach, Großer Sitzungssaal, Konrad-Adenauer-Platz 1, 51465 Bergisch Gladbach

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

17:00 Uhr - 19:11 Uhr

Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis)

Keine

Sitzungsteilnehmer

Siehe TOP 1

Tagesordnung

Ö Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit**
- 2 Vereidigung sachkundiger Bürger**
- 3 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil**
- 4 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse der letzten Sitzung
0029/2024**
- 5 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**
- 6 Mitteilungen des Bürgermeisters**

- 7** **Eintragungen in die Denkmalliste**
0033/2024
- 8** **Haushaltsplanberatungen der Produktgruppen des FB 6 für 2024**
0032/2024
- 9** **Personalsituation im FB 6**
0708/2023
- 10** **Beschluss Fortschreibung Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach**
0024/2024
- 11** **Arbeitsprogramm "Verbindliche Bauleitplanung 2024"**
0026/2024
- 12** **Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei**
Nicht Fortsetzen des Bebauungsplanverfahrens
Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag
0031/2024
- 13** **Bebauungsplan Nr. 5584 - Bockenberg 3**
Beschluss der Abwägung
Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag
Beschluss des Bebauungsplans als Satzung
0025/2024
- 14** **Bebauungsplan Nr. 6541 - Ortseingang Lustheide**
Beschluss zur Aufstellung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB)
0023/2024
- 15** **Sachstandsbericht Verbrauchermarkt Herkenrath**
0059/2024
- 16** **Anfrage der Fraktion Freie Wählergemeinschaft vom 12.02.2024 zu Förderprogramm**
0096/2024
- 17** **Anträge der Fraktionen**
- 18** **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 Ebert, eröffnet die Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße und rechtzeitige Einladung sowie die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Er begrüßt folgende Ausschuss- und Verwaltungsmitglieder:

CDU-Fraktion

Jasmin Feß
Ulrich Gürster
Dr. Michael Metten
Hermann-Josef Wagner
Frank Reiländer
Gabriele von Berg

Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Dirk Steinbüchel
Beate Rickes
Sascha Gajewski-Schneck
Dr. Josef Cramer
Dr. Anna Steinmetzer
Markus Bollen

SPD-Fraktion

Andreas Ebert
Klaus W. Waldschmidt
Berit Winkels
Corvin Kochan

AfD-Fraktion

Carlo Clemens

FDP-Fraktion

Dorothee Wasmuth

Fraktion Freie Wählergemeinschaft

Wilfried Förster

Fraktion Bergische Mitte

Thomas Kunze

Inklusionsbeirat

Friedhelm Bihn

Integrationsbeirat
Niloofar Aghazadeh

Seniorenbeirat
Martin Derda

Verwaltung
Herr Migenda VVIII
Herr Höhmann FB 6
Frau Mehrrens 6-61
Herr Lassotta 6-60
Herr Fliegner 6-63
Frau Sadza 6-10
Frau Konen 6-10

2. Vereidigung sachkundiger Bürger

Keine

3. Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Die Niederschrift wird genehmigt.

4. Bericht über die Durchführung der Beschlüsse der letzten Sitzung
0029/2024

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

5. Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden

Keine

6. Mitteilungen des Bürgermeisters

Keine

7. Eintragungen in die Denkmalliste
0033/2024

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

8. Haushaltsplanberatungen der Produktgruppen des FB 6 für 2024
0032/2024

Herr Wagner gibt an, dass die CDU-Fraktion die Diskussion im Finanzausschuss abwarten wolle und sich aus diesem Grund bei der Abstimmung enthalten werde.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (mehrheitlich angenommen unter Enthaltung der Stimmen der Fraktionen CDU, FDP, AfD, Bergische Mitte und Freie Wählergemeinschaft)

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss empfiehlt dem Rat, den Teilhaushalt 2024/25 der Abteilungen „6-61 Stadtplanung“, „6-1 Untere Denkmalbehörde“, „6-62 Geoservice“, „6-63-Bauordnung“ und „6-60 Mobilität und Stadtentwicklung (für den Teilbereich „Stadtentwicklung“) in der dem Rat vorgestellten Entwurfsfassung zu beschließen.

9. Personalsituation im FB 6
0708/2023

Herr Dr. Cramer bezieht sich auf Seite 25 der Einladung und möchte erfahren welche Entlastungseffekte zu erwarten seien sowie wann die digitale Bauakte zu erwarten sei. Herr Migenda berichtet, dass Bauakten probeweise digitalisiert wurden, um zu prüfen, ob der gesamte Aktenbestand zur Digitalisierung freigegeben werden könne. Das Ergebnis befinde sich aktuell noch in der Auswertung, da durch den kürzlich erfolgten Hackerangriff das notwendige Modul zur Auswertung nicht zur Verfügung gestellt werden könne. Ein Bauantrag könne voraussichtlich ab Ende 2026 digital eingereicht werden. Er berichtet, dass bei der Stadt Köln aktuell lediglich ca. 1% der Bauanträge digital eingereicht würden.

Frau Meinhardt fragt nach der Personalsituation im Bereich 6-60. Sie möchte wissen, ob die acht unbesetzten Stellen in der Dauerausschreibung immer noch unbesetzt seien. Herr Dr. Höhmann führt aus, dass Bewerbungsgespräche geführt würden; eine Werkstudentin sei bereits eingestellt worden.

Herr Gajewski-Schneck bittet darum die Konsequenzen der fehlenden Personalkapazität in der Mitteilungsvorlage konkreter zu benennen, damit durch die Ausschussmitglieder in zukünftigen Diskussionen ggf. Schwerpunkte gesetzt werden könnten.

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

10. Beschluss Fortschreibung Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der

Stadt Bergisch Gladbach
0024/2024

Herr Dr. Cramer erklärt sich für befangen und setzt sich in den Zuschauerraum (17:12 -17:18 Uhr). Herr Wagner hält es für sinnvoll den jeweiligen Stand der Konzepte in regelmäßigen zeitlichen Abständen zu überprüfen, um neue Handlungsbedarfe feststellen zu können. Die Bereitschaft von Investoren spiele in diesem Zusammenhang eine große Rolle.

Herr Waldschmidt stimmt zu, dass eine regelmäßige Evaluation stattfinden müsse und nennt als Beispiel die Entwicklung des Zanders-Areals, die eine Konzeptanpassung nötig machen werde. Herr Kraus schließt sich seinen Vorrednern an und macht auf den Leerstand am Bahnhof und die Entwicklung in der „Grünen Ladenstraße“ aufmerksam. Das Zentrum müsse in seiner Funktion gestärkt und zugänglich für jedermann gemacht werden.

Herr Ebert schlägt vor über beide Beschlusspunkte gemeinsam abzustimmen.
Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

- I. Der Rat nimmt die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zur Kenntnis (Anlage 2).
- II. Der Rat beschließt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Bergisch Gladbach (Anlage 1) als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB unter Berücksichtigung und Abwägung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Steuerung des Einzelhandels.

11. Arbeitsprogramm "Verbindliche Bauleitplanung 2024"
0026/2024

Herr Waldschmidt stellt die Frage an die Verwaltung wie viele Personalressourcen an dem Bebauungsplan „An der Strunde“ arbeiteten. Er habe den Eindruck der Investor behandle das Projekt nicht mehr mit Priorität.

Herr Migenda führt aus, dass der Investor weiterhin mit Engagement dabei sei. Durch Ereignisse des aktuellen Zeitgeschehens könne man froh sein, wenn Investoren weiterhin an ihren Projekten festhielten. Es würden weiterhin regelmäßige Gespräche geführt mit dem Ziel den Bebauungsplan zur Satzung zu führen. Neben dem Zanders-Areal handle es sich hierbei um das zweitgrößte Planungsvorhaben in der Stadt.

Frau Mehrtens informiert, dass es üblich sei, dass nach einer frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung eine ruhigere Phase der Auswertung einkehre. Es seien bereits Gutachten und Fachuntersuchungen beauftragt worden. Aktuell werde die Artenschutzprüfung gemacht, ein erstes Konzept zur Entwässerungsplanung sei ebenfalls in der Prüfung. Die regelmäßigen Abstimmungsgespräche mit dem Investor seien 2024 allerdings ausgesetzt worden. In der Tat hat die Dynamik nachgelassen. Ziel sei es in diesem Jahr den Offenlagebeschluss zu fassen. Der Satzungsbeschluss solle sodann zügig folgen.

Herr Waldschmidt nimmt die Ausführungen von Frau Mehrtens positiv zur Kenntnis. Er hebt jedoch hervor, dass das Projekt momentan nicht mehr auf der Website des Investors sichtbar sei. Er möchte die Verwaltung bitten, dringend an den Forderungen festzuhalten.

Herr Förster sieht die optimistische Haltung der Verwaltung in der öffentlichen Berichterstattung nicht bestätigt. Herr Migenda erklärt, es sei normal, dass ein Investor über die Interessen der Stadt hinaus seine eigenen Interessen vertrete. Er hebt hervor die Gespräche würden nicht geführt werden, wenn kein beiderseitiges Interesse an einer Entwicklung der Flächen bestünde. Des Weiteren ergänzt er, dass die Stadt plane auf dem Areal eine Grundschule zu bauen. Daran habe der Investor ebenfalls ein großes Interesse. Es sei bekannt, dass der Investor kein Bestandshalter

sei, es sei daher durchaus möglich, dass Teile des Areals ab einem bestimmten Entwicklungsstand veräußert werden könnten, um eine Gegenfinanzierung durchzuführen. Die Verwaltung sei weiter verhalten optimistisch gestimmt.

Herr Dr. Cramer berichtet, dass der Bergische Geschichtsverein sicherstellen wolle, dass die Kalkroute am Evangelischen Krankenhaus (EVK) realisiert werde. Er regt an einen Runden Tisch zu diesem Thema ins Leben zu rufen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

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

**12. Bebauungsplan Nr. 3262 - Malteser Komturei
 Nicht Fortsetzen des Bebauungsplanverfahrens
 Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag
 0031/2024**

Herr Ebert macht auf den Antrag der Freien Wählergemeinschaft vom 05.03.2024 aufmerksam, der den Ausschussmitgliedern als Tischvorlage vorliegt (siehe Anlage 2 der Niederschrift).

Frau Mehrtens stellt fest, dass es sich um ein nicht alltägliches Vorgehen handle und erklärt das Zustandekommen des Tagesordnungspunktes mit Blick auf die Ausgangslage im Jahr 2020. Damals habe ein konkretes Bauvorhaben vorgelegen, zudem habe es weiterführende Überlegungen gegeben, die auch die Teichanlage an der Malteser Komturei tangiert hätten. In diesem Zusammenhang wurde eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit nach §34 BauGB (Innenbereich) attestiert. Gem. §1BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, um steuernd und gestaltend eingreifen zu können. Diese Notwendigkeit wurde im vorliegenden Fall aufgrund der historischen und bedeutenden Ortslage seitens der Verwaltung gesehen. Ein konservierendes Ziel der Bewahrung des bestehenden Ensembles um Komturei und Kirche, der Sicherung der Teichanlage und einer moderaten Wohnbebauung sei formuliert worden.

In Bebauungsplanverfahren seien private Belange dem öffentlichen Interesse gegenüberzustellen. Anfang 2021 habe es die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit verschiedensten Rückmeldungen gegeben. Das Bauvorhaben sei beispielsweise als zu groß empfunden worden. Der Bauherr sei den genannten Kritikpunkten nachgekommen und habe das Bauvorhaben angepasst. Von den Trägern öffentlicher Belange seien Anregungen eingegangen, welche im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nur mit einer gewissen Rechtsunsicherheit abzuarbeiten seien. Aus diesem Grund wolle die Verwaltung nun ein Vorgehen empfehlen, die Genehmigung nach nach §34 BauGB zu erteilen und durch einen städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB zu flankieren, durch den die Zielsetzungen des Bauleitplanverfahrens gesichert werden. Damit wird das Verfahren beschleunigt und die zuvor genannten Aspekte, wie z.B. der Artenschutz und die Sicherung der Teichanlage, sichergestellt. Der Bauherr sei bereit ein Vertrag nach §11 BauGB abzuschließen.

Herr Ebert fragt nach, ob der Vertrag separat im Ausschuss vorgestellt werde. Frau Mehrtens informiert, dass der Vertrag nicht-öffentlich vorliege. Sofern der Ausschuss nun zustimme, habe der Bauherr Rechtssicherheit weiterzuarbeiten.

Herr Wagner begrüßt die Empfehlung der Verwaltung, bemängelt jedoch, dass er den kompletten Sachstand bereits der Presse hätte entnehmen können, bevor im Ausschuss dazu beraten werden könne. Er fügt hinzu, dass den Bürgern in Herrenstrunden versprochen worden sei das Projekt vorzustellen und bittet darum das Projekt dem Bürgerverein Herrenstrunden vorzustellen.

Herr Förster erklärt die Beweggründe des Antrags der Freien Wählergemeinschaft (FWG) und führt aus, dass er die Bürger mehr beteiligen und vermeiden möchte, sie vor unbeeinflussbare Tatsachen zu stellen. Er sieht den Vorschlag der Verwaltung daher als ein nicht-öffentliches Verfahren unter Ausschluss der Bürger an.

Herr Gajewski-Schneck findet die Ausarbeitung der Stadt überzeugend und bittet darum weiterhin die Bürger über den Fortgang des Projektes zu informieren. Er fordert Herrn Förster auf seinen Antrag zurück zu ziehen.

Herr Kochan kann die Beweggründe von Herrn Förster verstehen. Er fragt, ob eine Einbeziehung des Gestaltungsbeirats möglich sei. Er hält fest, die Gebäude seien stilprägend für die Ortschaft und das derzeitige Verfahren berücksichtige diesen Aspekt. Er wirbt dafür der Vorlage zuzustimmen.

Herr Kraus fordert Herrn Förster ebenfalls auf seinen Antrag zurückzuziehen, da er der Sache nicht gerecht werde. Es sei in den letzten Jahren ein Weg von einer emotionalen Debatte zu einer sachlichen Grundlage gefunden worden. Städtebauliche Verträge seien nicht negativ zu sehen, es würde Wohnraum geschaffen.

Herr Kunze teilt die Auffassung von Herrn Förster vollumfänglich. Es gehe um ein denkmalgeschütztes Ensemble aus dem 17. Jahrhundert, das im nicht-öffentlichen Teil besprochen werde, was den Bürger ausschließe. Eine Bürgerbeteiligung sei somit unmöglich.

Herr Ebert fasst als Zwischenergebnis zusammen: Im vorliegenden Fall gebe es ein angefangenes Bebauungsplanverfahren, welches nun ruhend gestellt werden solle. Die Bürgerbeteiligung sei bisher in der Planung berücksichtigt worden und der Bauherr habe Kritikpunkte aufgenommen. Es sei immer noch möglich, dass der Investor sein Ansinnen ändere und beispielsweise den Teich zuschütten wollen würde; in diesem Fall gäbe es eine Notbremse – nämlich die Tatsache, dass das Bebauungsverfahren lediglich ruhendgestellt wurde. Herr Kochans Vorschlag dieses Bauvorhaben im Gestaltungsbeirat – als unabhängiges Fachgremium – vorzustellen, gebe der Politik die Möglichkeit das Bauvorhaben zu verfolgen.

Frau Meinhardt wirbt dafür genügend Vertrauen in die Verwaltung zu setzen. Sie gibt an, es werde nun ein Weg aufgezeigt, mit dem alle Ziele erreicht werden könnten. Sie bittet Herrn Förster ebenfalls seinen Antrag zurückzuziehen.

Herr Förster erklärt sich bereit nach den Vorträgen seiner Vorredner den Antrag zurückzuziehen.

Herr Kunze fragt was gegen eine öffentliche Diskussion spreche und gibt an den ursprünglichen Antrag der FWG nun ersatzweise im Namen der Bergischen Mitte zu stellen.

Herr Ebert lässt über den Beschlussvorschlag der Verwaltung als weitergehend zuerst abzustimmen und informiert, dass, sofern dieser angenommen werde, über den konkurrierende Antrag nicht mehr abgestimmt werden müsse.

Er lässt sodann über beide Punkte gemeinsam abzustimmen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (mehrheitlich angenommen gegen die Stimmen der Fraktion Bergische Mitte unter Enthaltung der Stimme der Fraktion Freie Wählergemeinschaft)

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

Nr. 3262 - Malteser Komturei -

bis auf Weiteres nicht fortzusetzen.

- II. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss stimmt dem städtebaulichen Vertrag mit den in der Sachdarstellung aufgeführten Kerninhalten zu.

**13. Bebauungsplan Nr. 5584 - Bockenberg 3
Beschluss der Abwägung
Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag
Beschluss des Bebauungsplans als Satzung
0025/2024**

Der Vorsitzende lässt über die Punkte gemeinsam abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

- I. Der Rat beschließt die Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen zum

Bebauungsplan Nr. 5584 – Bockenberg 3 –

gemäß den Anlagen 3 und 4.

- II. Der Rat stimmt dem städtebaulichen Vertrag zum

Bebauungsplan Nr. 5584 – Bockenberg 3 –

mit den in der Sachdarstellung aufgeführten Kerninhalten zu.

- III. Der Rat beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 7 Gemeindeordnung NRW den

Bebauungsplan Nr. 5584 – Bockenberg 3 –

als Satzung mit seiner Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

**14. Bebauungsplan Nr. 6541 - Ortseingang Lustheide
Beschluss zur Aufstellung im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB)
0023/2024**

Herr Dr. Höhmann bezieht sich auf TOP Ö10 und führt aus, dass die geplante Erweiterung des Discounters den Regeln des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept widerspreche, jedoch nach baurechtlichen Regeln nicht zu verhindern sei. Es sei jedoch notwendig diese Erweiterung zu unterbinden. Ansonsten könne durch großflächigen Einzelhandel ein Vorbild geschaffen werden, welches Nachahmer auf den Plan rufen könne. Das benachbarte Zentrum Refrath werde so gefährdet und Kaufkraft würde aus diesem zentralen Einkaufsbereich abgezogen.

Im Folgenden bezieht er sich auf die Tischvorlage „Veränderungssperre BP Nr. 6541“ und erklärt, dass die kurzfristige Vorlage ihren Grund darin finde, dass die beantragte Erweiterung eines im Plangebiet befindlichen Lebensmittelmarktes aufgrund eines Urteils des Verwaltungsgerichts Köln (*Anmerkung: vom 20.2.2024*) andernfalls genehmigt werden müsste. Die Veränderungssperre sei nunmehr die einzige Möglichkeit eine städtebauliche Fehlentwicklung im Sinne des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes zu verhindern.

Herr Ebert bittet Herrn Dr. Höhmann darum den Begriff „Veränderungssperre“ zu erläutern. Herr Dr. Höhmann erklärt, dass eine Veränderungssperre die Verwaltung in die Lage versetze, noch während Erstellung des Satzungsbeschlusses, Fehlentwicklungen in bestimmten Gebieten zu versagen. Im vorliegenden Fall bestehe ein öffentliches Interesse daran eine Erweiterung der Einzelhandelsfläche an diesem Standort zu versagen. Alle anderen genehmigungsfähigen Vorhaben seien davon nicht betroffen.

Herr Kochan begrüßt das Vorgehen und bittet die Ausschussmitglieder um Zustimmung. Frau Wasmuth regt an, dem Discounter die Möglichkeit zu bieten sich weiterzuentwickeln und bittet die Verwaltung zu prüfen, ob nicht beide Ziele vereinbart werden könnten.

Herr Migenda führt aus, dass der Discounter die maximal mögliche Fläche erreicht habe. Supermärkte seien umfangreicher im Warenangebot geworden, damit rückten sie in das Feld der Vollsortimenter hinein. Es bestehe die Gefahr der Kannibalisierung. Zudem gebe es weitere Anfragen von anderen Discountern. Im vorliegenden Fall sei keine Ermessensentscheidung möglich. Eine Stärkung der Zentren sei essentiell.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (mehrheitlich angenommen unter Enthaltung der FDP-Fraktion und einer Stimme der Fraktion Bündnis 90/Grünen)

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, den

Bebauungsplan Nr. 6541 – Ortseingang Lustheide –

als Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Der Bebauungsplan dient der Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches von Refrath.

Im Anschluss lässt der Vorsitzende über die Tischvorlage Veränderungssperre BP Nr. 6541 abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (mehrheitlich angenommen unter Enthaltung der FDP-Fraktion und einer Stimme der Fraktion Bündnis 90/Grünen)

Für den Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans

Bebauungsplan Nr. 6541 – Ortseingang Lustheide –

wird eine Veränderungssperre erlassen. Die beigelegte Satzung über die Veränderungssperre ist Teil dieses Beschlusses.

15. Sachstandsbericht Verbrauchermarkt Herkenrath 0059/2024

Herr Wagner macht deutlich, dass es sehr wichtig sei, zeitnah einen Verbrauchermarkt in Herkenrath zu eröffnen. Er fasst zusammen, dass die schwierige und anspruchsvolle Planung sich nun über einen langen Zeitraum hinziehe. Die beiden Bebauungspläne seien nicht sauber voneinander trennbar. Die Verwaltung habe als zu klärende Themen die Zuwegung und Entwässerung genannt. Das Wohn- und Geschäftshaus müsse einen Teil für die Zufahrt zum gesamten Objekt abgeben. Der Vorschlag des Investors stoße bei der Verwaltung auf Bedenken es würde zu viel Fläche versiegelt. Seiner Ansicht nach sei das Gebäude keinesfalls höher als die

umliegende Bebauung. Der Aspekt der Flächeneffizienz könne einem Investor nicht zum Nachteil ausgelegt werden. Er macht erneut auf die Dringlichkeit der Sache aufmerksam und bittet um Beschleunigung im Verfahren. Er wünsche sich, dass Bürgermeister Herr Stein dieses Thema zur Chefsache mache. Er bittet die Verwaltung darum eine Lösung aufzuzeigen.

Herr Ambrosini bezieht sich auf Seite 1 der Mitteilungsvorlage und stört sich an dem Begriff „Konsortium“, welches er als negativ konnotiert wahrnimmt. Er möchte erfahren warum angesichts der knappen Kapazitäten im Bereich Stadtplanung das Angebot des Bauherrn eigene Gutachten einholen zu lassen erst Ende 2023 angenommen wurde und in welchem Umfang sich dadurch das Planvorhaben verzögert habe. Des Weiteren bittet er um Mitteilung, ob das geplante Treffen der Stadtverwaltung mit der Unteren Wasserbehörde stattgefunden habe.

Herr Migenda hält es für legitim aufzuführen, wo städtebauliche Grenzen liegen. Er betont, er nehme das Wort „Konsortium“ als neutral zur Kenntnis. Das Treffen mit der Unteren Wasserbehörde sei verschoben worden und stehe in Kürze an. Er bekräftigt, es gehe um städtebauliche Größe und gibt an, nach dem Treffen mit der Unteren Wasserbehörde über den weiteren Verlauf zu informieren.

Die Frage, warum diverse Gutachten nicht bereits in der Vergangenheit eingeholt wurden, vermag er an dieser Stelle nicht zu sagen, gibt jedoch an diese Frage an den zuständigen Dezernenten, Herrn Flügge, weiterzugeben.

Herr Ebert greift den Wortbeitrag von Herrn Wagner auf und bekräftigt, dass es sich um ein sehr altes Bauvorhaben handle mit mehreren Akteuren, die einzeln in der Lage wären das Bauvorhaben komplett anzuhalten, während sie es jedoch nur gemeinsam voranbringen könnten. In diesem Zusammenhang gebe es Thematiken, die im öffentlichen Teil einer Sitzung besprochen werden könnten, jedoch gebe es auch Aspekte, die lediglich im nicht-öffentlichen Teil ihren Platz fänden. Er appelliert dringend an alle Beteiligten einen Schritt aufeinander zuzugehen, um eine Lösung zu finden.

Herr Waldschmidt macht deutlich, dass alle im Raum für die Realisierung des Nahversorgungszentrum stimmen. Das Bauvorhaben müsse schnellstmöglich in die Realisierung kommen.

Herr Ambrosini macht deutlich, er hätte sich gewünscht die Pläne bereits in der Mitteilungsvorlage zu finden, um diese eingehender studieren zu können. Er macht auf das 3-D-Modell des Bauvorhabens aufmerksam, welches die Größe des Gebäudes gut darstelle.

Frau Mehrrens informiert, dass mit dem Projektträger abgestimmt sei, am 05.09.24 einen Offenlagebeschluss für das vordere Gebäude in den SPLA einzubringen. Als Zwischenschritt werde in der Sitzung des SPLA am 06.06.24 der Aufstellungsbeschluss mit einer Empfehlung zur Kubatur dem Ausschuss vorgestellt und zur Beschlussfassung empfohlen. Im Folgenden führt sie durch eine kurze Präsentation (*diese ist der Niederschrift als Anlage 2 beigelegt*).

Herr Dr. Cramer möchte erfahren, welche GRZ und GFZ bei dem derzeitigen Entwurf des Investors angeführt werde. Herr Ebert bittet Frau Mehrrens diese Frage im Rahmen der nächsten Sitzung zu diesem TOP zu beantworten.

Herr Wagner bittet in diesem Zusammenhang um die Vorstellung der Pläne des Investors im Rahmen der nächsten Ausschusssitzung, um noch offenen Fragen stellen zu können. Herr Ebert nimmt diesen Punkt für die Tagesordnung der nächsten Sitzung auf.

Herr Kraus sieht das Vorhaben positiver nach dem Vortrag von Frau Mehrrens. Er möchte erfahren, wann der nächste Termin mit der Unteren Wasserbehörde stattfinde. Herr Migenda macht auf die Fortschritte der letzten Jahre aufmerksam und gibt an, der Kernpunkt in dem Vorhaben sei die Flächenverfügbarkeit sowie die Entwässerung. Der Termin mit der Unteren Wasserbehörde finde nun am 07.03.2024 statt.

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

16. Anfrage der Fraktion Freie Wählergemeinschaft vom 12.02.2024 zu Förderprogramm
0096/2024

Herr Ebert macht darauf aufmerksam, dass die Antwort der Verwaltung schriftlich vorliegt.

17. Anträge der Fraktionen

Keine

18. Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Förster bezieht sich auf seine Anfrage aus der Sitzung vom 10.01.2023 zur Dechant-Müller-Straße. Im Zuge des Neubaus des Projekts „Quartier 13“ seien sehr alte Bäume entfernt worden. Er gehe davon aus, dass als Ersatz im Rahmen der Fertigstellung neue Bäume gepflanzt würden. Dies sei bis heute nicht passiert. Er möchte nun erfahren, wann dies umgesetzt werde und wer die Kosten dafür trage.

Die Verwaltung beantwortet die Frage wie folgt

Die Straßenbäume der Dechant-Müller-Straße mussten nicht „Im Zuge des Neubaus des Projekts „Quartier 13“, sondern als Vorbereitung für die Straßenraumerweiterung der Dechant-Müller-Straße / Kalkstraße gefällt werden. Damit die neue Dechant-Müller-Straße nicht völlig unbegrünt gebaut wird, hat FB 7-66 in Abstimmung mit FB 8-67 nachträglich noch - wo eben möglich - Pflanzbeete in der Straßenmitte eingeplant, um hier im Zuge der anstehenden Straßenbaumaßnahme einzelne Sträucher pflanzen zu können.

Da neue Bäume in der beschlossenen Planung nicht vorgesehen waren, wird der Ersatz über neue Baumstandorte in anderen Straßenplanungen zu realisieren sein. So z.B. in den laufenden Planungen zur Paffrather Straße (östlicher Abschnitt), der Altenberger-Dom-Straße u.v.m. Die Kosten werden von 7-66 getragen und für eine Ersatzpflanzung an anderer Stelle bereitgestellt.

Der Ausschussvorsitzende, Herr Ebert, schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:51 Uhr.

gez. Ebert
Vorsitzender

gez. Sadza
Schriftführerin

Stadt Bergisch Gladbach

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss

06.03.2024

– öffentlicher Teil –

Bauvorhaben Straßen 80

Bestand 2016



(ohne Maßstab)

Bestand 2023



(ohne Maßstab)

Rechtskräftiger Bebauungsplan 4181 Ball – (Luftbild Bestand 2016) Derzeitiges Baurecht



WA
II-geschossig
GRZ 0,4
GFZ 0,8
Offene Bauweise
Satteldach

Bebauungsplan 4134 - Auf dem Langen Feld – städtebaulicher Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung 2019



Überbaubare Grundstücksfläche: aktuell rechtskräftiger Bebauungsplan 4181 Ball – und ein in Abstimmung befindlicher Entwurfsstand



Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungsplan 4181 Ball – Und geplante Festsetzungen neu



Bisher

- WA
- II-geschossig
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- Offene Bauweise
- Satteldach

Zukünftig

- MU
- Festzusetzende Gebäudehöhe
(erlaubt III- IV geschossiges Gebäude)
- GRZ 0,6
- Offene Bauweise
- Verschiedene Dachformen

An den Vorsitzenden des Stadtentwicklungs- und
Planungsausschusses
nachrichtlich: Ratsbüro

05. März 2024

Sehr geehrter Herr Ebert,

zu **Ö12 der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 06.03.2024**
„Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. 3262 – Malteser Komturei – Nichtfortsetzen des B-
Planverfahrens Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag“

beantragen wir:

- 1. Das Verfahren zum B-Plan 3262 Malteser Komturei wird nicht nur bis auf Weiteres nicht fortgesetzt, sondern ganz ausgesetzt.**
- 2. Das Verfahren zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags wird nicht weiter verfolgt.**
- 3. Dem Investor wird die Durchführung eines „vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB“ vorgeschlagen oder nach Rechtslage auferlegt.**

Begründung:

Zu 1) Der Inhalt des Vorentwurfs zum Bebauungsplan 3262 hat keine Ähnlichkeit mit den jetzt bekannten Planungsabsichten und stellt damit keine Fortsetzung der bis jetzt bekannten Planung dar. Die Verkehrserschließung erfolgt neu über eine Verbindung Rosenthaler Weg/Malteser Weg.

Zu 2) Die Vorlage des Investors zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags, insbesondere die Plandarstellung, reicht selbst für eine Vorprüfung nicht aus. Die notwendigen vertraglichen Festsetzungen entsprechend der von der Verwaltung aufgestellten Liste sind so umfangreich, dass hierzu kein Beschluss ohne weitere Erkenntnis erfolgen kann.

Zu 3) Die Veröffentlichung zum B-Plan Nr. 3262 nach dem Beschluss vom 03.12.2020 hat dazu geführt, dass eine Bebauung in diesem sensiblen Bereich von Herrenstrunden eine starke Meinungsbildung der Anwohner und der Bürgerschaft hervorgerufen hat. Die Reaktionen konnten als kontrovers, meistens jedoch ablehnend, beschrieben werden.

Schon in der ersten durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung zeigte sich, dass die Anwohner eine Information und Beteiligung in der Beurteilung des Vorhabens forderten. Dies gilt jetzt umso mehr, als nicht die Art und die mögliche Gestaltung der Bebauung, sondern auch eine neue Form der Verkehrserschließung mit einer neuen Verbindungsstraße zwischen Rosenthaler Weg und Malteser Weg Gegenstand der Planung sind. Der Rosenthaler Weg erfährt dadurch eine zusätzliche Verkehrsbelastung.

Die planungsrelevanten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden im Februar/ März 2021 eingeholt. Die Nachfrage muß wegen des zeitlichen Abstands wiederholt werden. Insbesondere ist durch eine neue Anfrage bei der Unteren Umweltschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde bzw. dem Strundeverband der Gewässer- und Hochwasserschutz zu prüfen und zu beurteilen.

Ein städtebaulicher Vertrag wird weitgehendst unter Ausschluss der Öffentlichkeit, hier Anwohner und Bürgerschaft, verhandelt. Damit wird der Wertigkeit des Bauvorhabens nicht Rechnung getragen. Der Verweis auf die Schaffung von neuem Wohnraum reicht als Argument nicht aus.

Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht die Mitwirkung der Öffentlichkeit in angemessener Weise und kann durch den Investor zeitlich gesteuert werden. Zusätzliche Personalressourcen der Verwaltung werden weder gefordert noch benötigt.

**Ratsfraktion
FWG Freie Wählergemeinschaft
Bergisch Gladbach**

gez. Benno Nuding
Fraktionsvorsitzender

gez. Wilfried Förster
Ausschussmitglied

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0153/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	06.03.2024	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	19.03.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 6541 – Ortseingang Lustheide – - Erlass einer Veränderungssperre

Beschlussvorschlag:

Für den Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans

Nr. 6541 – Ortseingang Lustheide –

wird eine Veränderungssperre erlassen. Die beigelegte Satzung über die Veränderungssperre ist Teil dieses Beschlusses.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	X	

Weitere notwendige Erläuterungen:

Die Klimaauswirkungen sind im Zusammenhang zu sehen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6541. Dazu s. BV 23/2024.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Personelle Auswirkungen:

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

Weitere notwendige Erläuterungen:

Der Erlass der Veränderungssperre erfolgt durch einen einfachen Beschluss im Rat. Die Veränderungssperre tritt mit Bekanntmachung des Ratsbeschlusses in Kraft. Damit ist das Verfahren abgeschlossen. Davon abgesehen entsteht durch den Erlass kein zusätzlicher Personalaufwand.

Sachdarstellung/Begründung:

Die Verwaltung befasst den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss unter dem Tagesordnungspunkt 14 (Beschlussvorlage (BV) Nr. 23/2024) im öffentlichen Teil dieser Sitzung mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6541 – Ortsteingang Lustheide. Der Bebauungsplan verfolgt die städtebaulichen Ziele, in Übereinstimmung mit dem städtischen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept den zentralen Versorgungsbereich von Refrath zu erhalten und zu entwickeln sowie zu verhindern, dass sich am Ortsausgang von Lustheide

weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Bergisch Gladbacher Sortimentsliste ansiedeln.

Wie in der BV Nr. 23/2024 erläutert, wird das Planverfahren ausgelöst durch die Absicht des Lebensmittel-Discounters Lidl, die bestehende Filiale am Ortsausgang von Lustheide, die mit einer Verkaufsfläche von 799 m² genehmigt ist, abzureißen und durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² zu ersetzen, wodurch planungsrechtlich erstmalig ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen würde. Lidl stellte dazu am 5.9.2019 einen Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides. Die Stadt stufte den Antrag als nicht genehmigungsfähig ein und lehnte ihn am 2.1.2020 ab. Lidl erhob daraufhin beim Verwaltungsgericht Köln Klage. Das Verwaltungsgericht hat nun aktuell mit Urteil vom 20.2.2024 die Stadt Bergisch Gladbach dazu verpflichtet, der Klägerin den Bauvorbescheid zu erteilen. Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt, beim Oberverwaltungsgericht einen Antrag auf Zulassung zur Berufung zu stellen, mit dem Ziel, das in voriger Instanz gefällte Urteil gerichtlich überprüfen zu lassen.

Da der Neubau im Zusammenhang mit einer deutlichen Ausdehnung der Verkaufsfläche den städtebaulichen Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 6541 widerspricht, ergibt sich nun die Notwendigkeit, die mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzungen für die Zeitdauer des Planverfahrens abzusichern.

Erlass einer Veränderungssperre

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches stehen einer Gemeinde hierzu zwei Instrumente zur Verfügung:

- die – auf ein individuelles Bauvorhaben bezogene – Zurückstellung (§ 15 BauGB) und
- der Erlass einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB).

Im Gegensatz zur Zurückstellung betrifft die Veränderungssperre sämtliche Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB wie die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es ist vorliegend städtebaulich erforderlich, mit der Veränderungssperre den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans abzudecken.

Inhalt

Es ist gesetzlich möglich, mit der Veränderungssperre neben Vorhaben nach § 29 BauGB auch

- die Beseitigung von baulichen Anlagen und
- erheblich oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, auszuschließen. Dies ist im folgenden Fall nicht notwendig.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Baugenehmigungsbehörde entscheidet über Ausnahmen im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 14 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)) mit einer Entscheidung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses (§ 15 Abs. 2 Nr. 3 der Zuständigkeitsordnung der Stadt Bergisch Gladbach).

Geltungsdauer

Nach den gesetzlichen Vorschriften tritt die Veränderungssperre mit Rechtskraft des Bebauungsplans, in jedem Fall aber spätestens nach zwei Jahren außer Kraft (§ 17 Abs. 1 und 5 BauGB). Nach Einschätzung der Verwaltung kann das Bebauungsplanverfahren Nr. 6541 – Ortseingang Lustheide – aufgrund der Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und der Beschränkung auf einen einzigen Regelungsinhalt (= der Ausschluss des Einzelhandels) innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren abgeschlossen werden. Die Veränderungssperre kann auch vorher wieder außer Kraft gesetzt werden, sollte sie nicht mehr erforderlich sein (§ 17 Abs. 5 BauGB).

Beratungsfolge

Die Veränderungssperre wird als Satzung erlassen (§ 16 BauGB). Als Beratungsfolge ist zudem, neben der Beratung durch den Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss, die Beschlussfassung durch den Rat in der Sitzung am 19.3.2024 vorgesehen.

Der Übersichtsplan zum räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre sowie der Satzungstext sind der Vorlage beigelegt.

Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Satzungstext der Veränderungssperre

