

# Stadt Bergisch Gladbach

Datum

**20.01.2015**

Ausschussbetreuender Fachbereich

**Zentraler Dienst 6-10**

Sachbearbeiterin

Friedhelm Assmann

Telefon-Nr.

**02202-141428**

Tag und Beginn der Sitzung

**Donnerstag, 05.02.2015, 17:00 Uhr**

## Einladung

**zur 4. Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses der Stadt Bergisch Gladbach  
in der neunten Wahlperiode**

Sitzungsort

**Ratssaal des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz 1, 51429 Bergisch Gladbach**

Sollten Sie an der Sitzung nicht teilnehmen können, verständigen Sie bitte Herr Assmann, Tel. 02202-141428

## Tagesordnung

### Ö Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit**
- 2 **Genehmigung der Niederschrift aus der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil -**
- 3 **Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses  
Vorlage: 0019/2015**
- 4 **Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**
- 5 **Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 6 **Ergebnisse des "Runden Tisches bezahlbarer Wohnraum"  
Vorlage: 0444/2014**

- 7      **Bebauungsplan Nr. 5423 - Industriegeweg  
- Erlass einer Veränderungssperre  
Vorlage: 0015/2015**
- 8      **Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der SPD-Fraktion vom 12.01.2015 zur  
Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Bandis +  
Knopp  
Vorlage: 0017/2015**
- 9      **Anfragen der Ausschussmitglieder**
- N      **Nicht öffentlicher Teil**
- 1      **Genehmigung der Niederschrift aus der vergangenen Sitzung - nicht öffentlicher Teil**
- 2      **Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**
- 3      **Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 4      **Besetzung des Gestaltungsbeirats  
Vorlage: 0003/2015**
- 5      **Anfragen der Ausschussmitglieder**

gez. Höring  
Vorsitzender

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**  
 Federführender Fachbereich  
 Zentraler Dienst 6-10

## Mitteilungsvorlage

**Drucksachen-Nr. 0019/2015**  
**öffentlich**

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	05.02.2015	zur Kenntnis

### Tagesordnungspunkt

#### **Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses**

#### **Inhalt der Mitteilung**

Ein Bericht zu den TOP 1 – 6 und 22 erübrigt sich.

7. **Maßnahmebeschluss zum Flächennutzungsplan**  
 - **Kompetenzübertragung an den Flächennutzungsplanausschuss**  
**(0534/2014)**

---

Der Rat hat den Maßnahmebeschluss zum Flächennutzungsplan am 16.12.2014 einstimmig an den Flächennutzungsplanausschuss übertragen.

8. **Haushaltsplanberatung 2015**  
**(0479/2014)**

---

Der Rat hat in seiner Sitzung am 16.12.2014 mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/ DIE GRÜNEN, der AfD-Fraktion, der FDP-Fraktion, der Fraktion DIE LINKE, sowie der fraktionslosen Ratsmitglieder Frau Henkel und Herrn Samirae die Haushaltssatzung für das Jahr 2015 unter Berücksichtigung des gemeinsamen Änderungsantrags der CDU-Fraktion und der SPD-Fraktion „Netzwerke erhalten“ zum Haushalt 2015 aus der Sitzung des

Jugendhilfeausschusses am 09.12.2014 beschlossen.

**9. Eintragung der ev. Kirche Kippekausen als Baudenkmal in die Denkmalliste  
(0480/2014)**

---

Das Denkmal wurde beschlussgemäß unter der laufenden Nummer 174 in die Denkmalliste eingetragen.

**10. Eintragung Hoverhof als Bodendenkmal in die Denkmalliste  
(0481/2014)**

---

Das Bodendenkmal wurde beschlussgemäß unter der laufenden Nummer 21 in die Denkmalliste eingetragen.

**11. Eintragung der Grube Berzelius als Bodendenkmal in die Denkmalliste  
(0515/2014)**

---

Das Bodendenkmal wurde beschlussgemäß unter der laufenden Nummer 22 in die Denkmalliste eingetragen.

**12. Einrichtung eines Gestaltungsbeirats  
- Beschluss zur Besetzung des Gestaltungsbeirats  
- Beschluss zur Festlegung der Entschädigung für die Gestaltungsbeiratsmitglieder  
- Beschluss zur Festlegung einer Gebietskulisse für die Tätigkeit des Gestaltungsbeirats  
- Beschluss zur Änderung von Punkt 7 der Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirats  
(0482/2014)**

---

Der Rat hat in seiner Sitzung am 16.12.2014 mehrheitlich gegen die Stimme des fraktionslosen Ratsmitglieds Frau Henkel bei Enthaltung der Fraktion DIE LINKE. die Entscheidung über Ziffer 1 des Beschlussvorschlages vertagt.

Der Rat hat in der gleichen Sitzung mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/ DIE GRÜNEN, der AfD-Fraktion, der FDP-Fraktion und der fraktionslosen Ratsmitglieder Frau Henkel und Herrn Samirae bei Enthaltung der Fraktion DIE LINKE. folgende geänderte Beschlüsse gefasst:

2.  
Die Entschädigung für die Gestaltungsbeiratsmitglieder wird auf 300 € pro Sitzung plus nachzuweisender Reisekosten und gesetzlicher Mehrwertsteuer festgesetzt.

3.  
Die Gebietskulisse für die Tätigkeit des Gestaltungsbeirats wird hiermit, ergänzt um die Hauptdurchfahrt „Lustheide“, beschlossen.

4.  
Punkt 7 der Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirats wird wie folgt geändert: „Diese Geschäftsordnung tritt nach Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Bergisch Gladbach in Kraft“. Die Dauer der ersten Amtszeit des Gestaltungsbeirates wird auf drei Jahre, die Dauer der darauf folgenden Amtszeiten auf jeweils fünf Jahre festgelegt.

**13. Konzeptionelle Stadtentwicklung**  
– **Beschluss zur Bildung eines politischen Arbeitskreises für die konzeptionelle Stadtentwicklung**  
**(0489/2014)**

---

Der Arbeitskreis ist eingerichtet und tagt erstmals am 28.01.2015 zum Thema Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept.

**14. Erhaltungssatzung Gartensiedlung Gronauer Wald**  
– **Beschluss der Stellungnahmen**  
– **Beschluss als Satzung**  
**(0483/2014)**

---

Der Rat ist in seiner Sitzung am 16.12.2014 den Beschlussempfehlungen des SPLA gefolgt und hat über die Anregungen und die Satzung einstimmige Beschlüsse gefasst.

**15. Bebauungsplan Nr. 5434 – Landschaftsverband – Ergänzendes Verfahren**  
– **Beschluss der Stellungnahmen**  
– **Beschluss als Satzung**  
**(0484/2014)**

---

Der Rat ist in seiner Sitzung am 16.12.2014 einstimmig bei Enthaltung des fraktionslosen Ratsmitglieds Frau Henkel der Beschlussempfehlung des SPLA zu Punkt I gefolgt.

Die übrigen Beschlüsse zu den Punkten II – IV wurden mehrheitlich gegen die Stimme des fraktionslosen Ratsmitglieds Frau Henkel bei Enthaltung der AfD-Fraktion gefasst.

**16. Änderung Nr. 177 / 5511 – Platzer Höhenweg – des Flächennutzungsplans**  
– **Beschluss der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung**

**– Beschluss der Änderung  
(0485/2014)**

---

Der Rat ist in seiner Sitzung am 16.12.2014 mehrheitlich gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/ DIE GRÜNEN und der Fraktion DIE LINKE. den Beschlussempfehlungen des SPLA gefolgt und hat Punkt I, sowie den abgeänderten Punkt II beschlossen.

**17. Änderung Nr. 171 / 5583 – Bockenberg 2 – des Flächennutzungsplans  
– Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
– Beschluss zur öffentlichen Auslegung  
(0486/2014)**

---

Beschlussgemäß hing der Flächennutzungsplan vom 02.01. bis zum 02.02.2015 öffentlich aus. Der Änderungsbeschluss und die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind voraussichtlich Gegenstand in der Sitzung des SPLA am 16.04.2015.

**18. Bebauungsplan Nr. 5583 – Bockenberg 2 –  
– Beschluss zur Aufstellung  
– Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
– Beschluss zur öffentlichen Auslegung  
(0487/2014)**

---

Beschlussgemäß hing der Bebauungsplan vom 02.01. bis zum 02.02.2015 öffentlich aus. Der Satzungsbeschluss und die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sind voraussichtlich Gegenstand in der Sitzung des SPLA am 16.04.2015.

**19. Bebauungsplan Nr. 2331 – Dorfplatz Heidkamp – 1. Änderung  
– Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens  
(0488/2014)**

---

Zum jetzigen Zeitpunkt stehen die konkreten Nutzungspläne des Kaufinteressenten für das Gebäude der Roten Schule noch nicht abschließend fest. Dies ist jedoch für die Qualifizierung der Planung – auch als Grundlage weiterführender Untersuchungen – erforderlich. Demgemäß wurden noch keine weiteren Schritte zur Umsetzung der Planung eingeleitet.

**20. Bebauungsplan Nr. 1161 – Odenthaler Markweg –  
– Antrag auf Änderung des Bebauungsplans**

**(0370/2014)**

---

Mit dem Beschluss der Ablehnung der Änderung des Bebauungsplans Nr. 1161 – Odenthaler Markweg wurde der Antrag abschließend beschieden. Weitere Schritte sind nicht erforderlich.

**21. Anbindung der Stadt Bergisch Gladbach an den Agger-Sülz-Radweg  
- Beschluss zum Letter of Intent  
(0514/2014)**

---

Der Letter of Intent wurde beschlussgemäß unterzeichnet.



## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0444/2014  
 öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	05.02.2015	Beratung
Ausschuss für Soziales, Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann	26.02.2015	Beratung

### Tagesordnungspunkt

#### Ergebnisse des "Runden Tisches bezahlbarer Wohnraum"

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Soziales, Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann betont die Notwendigkeit eines ausreichenden Bestandes an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung sowie der laufenden Veränderungsprozesse am Wohnungsmarkt. Er strebt insofern in Bergisch Gladbach einen ausgewogenen Wohnungsmarkt an.
2. Der Ausschuss für Soziales, Wohnungswesen, Demografie und Gleichstellung von Frau und Mann des Rates der Stadt Bergisch Gladbach beauftragt die Verwaltung mit der Prüfung der in der Vorlage genannten Ergebnisse der Arbeit des „Runden Tisches bezahlbarer Wohnraum“.
3. Die Prüfungsergebnisse der Verwaltung sollen in ein Wohnungspolitisches Handlungskonzept der Stadt Bergisch Gladbach einfließen.
4. Der „Runde Tisch bezahlbarer Wohnraum“ soll zukünftig sporadisch, mindestens einmal jährlich, in der bisherigen Form und Zusammensetzung zum Erfahrungsaustausch einberufen werden.

## Sachdarstellung / Begründung:

### Teil 1 Zustandekommen und Zusammensetzung des runden Tisches

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, demografischen Wandel, soziale Sicherung, Integration sowie Gleichstellung von Mann und Frau (ASSG) hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 24.09.2013 beauftragt, ein Konzept für einen „Runden Tisch“ zu entwickeln, der sich mit Wegen zur Förderung bezahlbaren Wohnungsbaus in Bergisch Gladbach beschäftigen soll.

In der damaligen Sitzung wurden neben den bekannten Instrumenten der Wohnungsbauförderung des Landes NRW auch die Bereitstellung von Grundstücken durch die Stadt bzw. den SEB, die Werbung und Beratung von Investoren, Aktivitäten der Rheinisch-Bergischen-Siedlungsgesellschaft und Maßnahmen sozialpolitischer Art benannt.

Allerdings wurden diese Themen in den Gesprächsrunden nicht gleichrangig behandelt: Über Themen im Einflussbereich des Bundes oder Landes wurde auch unter Hinweis auf dortige Aktivitäten wie das „Bündnis für Wohnen in NRW“ vor allem informiert, während zu Themen des örtlichen Einflussbereiches mögliche städtische Aktivitäten erörtert wurden.

Die Einzelheiten u.a. hinsichtlich der Teilnehmer des „Runden Tisches bezahlbarer Wohnraum“ wurden seitens der Verwaltung in der Vorlage Nr. 0491/2013 für die Sitzung ASSG am 21.11.2013 sowie der darauffolgenden Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses und des Rates im Dezember 2013 aufgeführt. Es wurde vereinbart, den „Runden Tisch“ in der von der Verwaltung vorgeschlagenen Form einzuführen. Insgesamt fanden seit der Auftaktveranstaltung am 31.01.2014 8 weitere Treffen des „Runden Tisches“ statt, zu denen die in der damaligen Vorlage aufgeführten Teilnehmer eingeladen wurden. Die Teilnehmerzahl an den einzelnen Veranstaltungen schwankte zwischen 15 und 35 Teilnehmern.

Folgende Schwerpunkte wurden in den bisherigen Treffen erörtert:

- Freitag, 07.03.2014:

Themenschwerpunkt: eingehende demografische Bestandsaufnahme (Größe, Lage, Barrierefreiheit, Zweckentfremdung von Wohnraum) sowie Differenzierung nach einzelnen Bedarfsgruppen wie Singles, Familien und deren Konkurrenten (z.B. Studenten) aus Sicht der Nachfrage

- Freitag, 11.04.2014:

Themenschwerpunkt: Bestandsaufnahme der derzeitigen Situation aus Sicht der Anbieter (u.a. Finanzierung über Fördermittel bzw. über den freien Kreditmarkt, Bestandsimmobilien, Anzahl geförderter/frei finanzierter Wohnraum etc.)

- Freitag, 09.05.2014:

Themenschwerpunkt: Woran hakt es derzeit in der Bauordnung/Bauleitplanung? (u.a. Grundstücksversorgung, Verdichtung, Baulückenprogramm, Bebauungsplanfestsetzungen, Städtebau)

- Freitag, 13.06.2014 (große Runde):  
Themenschwerpunkt: Zusammenfassung der Ergebnisse aus den bisherigen Runden sowie Ausblick auf das 2. Halbjahr 2014
- Freitag, 29.08.2014:  
Themenschwerpunkt: „Die künftige Rolle der Stadt und des Kreises“ (u.a. Bauaufsicht, Akteur auf dem Bodenmarkt, Möglichkeit der Mitbestimmung bei Planungen der RBS, Planung von Baugebieten und Gewerbegebieten etc.)
- Freitag, 26.09.2014:  
Themenschwerpunkt: „Die künftige Rolle der privaten Anbieter“ (u.a. Umgang mit Bestandsimmobilien, Vernetzung, Optimierungsmöglichkeiten der Finanzierung etc.)
- Freitag 31.10.2014: (Abschlussveranstaltung):  
Zusammenfassung der Ergebnisse sowie Abstimmung der weiteren Vorgehensweise

Aufgrund der Ergebnisse aus den einzelnen Diskussionsrunden hat die Verwaltung die nachfolgende Vorlage erstellt und dabei zu einzelnen Punkten Verbesserungsvorschläge aus den Reihen der Teilnehmer/innen aufgegriffen. Diese sind nachfolgend unterstrichen hervorgehoben und werden unter Punkt 8 nochmals zusammengefasst.

## **Teil 2 Ist - Situation**

### **2.1 Wohnsituation**

Grundsätzlich muss differenziert werden zwischen Menschen mit unterschiedlichen, zum Teil komplexen, persönlichen Problemlagen, um die sich im Bereich Rhein-Berg insbesondere das Netzwerk Wohnungsnot kümmert, sowie Personen, bei denen lediglich wirtschaftliche Probleme den Zugang zum Wohnungsmarkt erschweren. Weiterhin sind bestimmte Gruppen von Wohnungssuchenden von Diskriminierung betroffen, ohne dass hier konkrete, objektive Problemlagen bestünden.

Menschen mit persönlichen und wirtschaftlichen Problemlagen ziehen erfahrungsgemäß häufiger um als der durchschnittliche Mieter. Die gesetzlichen Vorschriften führen hier bei jeder Veränderung der persönlichen Lebenssituation - Aufnahme einer neuen Partnerschaft, Auflösung einer Partnerschaft – zu einem Wohnungswechsel. Weiterhin können diese Menschen in der Regel kein Auto finanzieren, benötigen also keine Garagen oder Stellplätze, die oft zu den Wohnungen gehören und mitbezahlt werden müssen. Entsprechend sind sie auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen, weshalb ihre Wohnungen in der Nähe zu ÖPNV-Angeboten, d.h. in der Regel in zentralen Wohnlagen liegen sollten. Nur eine qualifizierte Betreuung und Begleitung versetzt sie zuverlässig in die Lage, sich in eine jeweilige Hausgemeinschaft gut einzufügen. Das Netzwerk Wohnungsnot im Rheinisch Bergischen Kreis leistet entsprechende Arbeit, hat aber regelmäßig Probleme, für die Menschen geeignete Wohnungen zu finden.

Für die Gruppe mit lediglich wirtschaftlichen Problemlagen stehen in Bergisch Gladbach u.a. 541 Haushalte, die 2012 bei der Stadt als wohnungssuchend erfasst waren, wobei es sich bei rund 40% der Haushalte um Ein-Personenhaushalte handelte. Ebenfalls in 2012 wurden 541 Wohnberechtigungsscheine durch den Bereich Wohnungswesen ausgestellt, Wohngeld wurde in 1.569 Fällen gezahlt.

Problematisch ist für alle Personengruppen der schleichende Wegfall von Belegungsbindungen, da deutlich mehr Wohnungen aus der Bindung herausfallen als neu öffentlich gefördert errichtet werden. Besondere Schwierigkeiten haben Familien, die größere Wohnungen suchen, Personen die barrierefreie Wohnungen suchen und Personen, die kleine, für Ein-Personenhaushalte geeignete Wohnungen benötigen (und nur über ein jeweils kleines Budget verfügen). Teile der Wohnungssuchenden sind von Diskriminierung betroffen, die sich beispielsweise auf eine vermeintlich zu große Kinderzahl, auf die Hautfarbe, auf einen evtl. Migrationshintergrund, auf alleinerziehende Personen etc. bezieht.

Die Wohnungsunternehmen stellen jedoch auch gegenläufige Entwicklungen fest: Personen mit vermeintlich dringendem Wohnbedarf lehnen Angebote „im 2. OG ohne Aufzug“, mit ordnungsgemäßen, aber „unmodernen“ Sanitärräumen oder ohne die Möglichkeit der Haustierhaltung ab.

Ergebnis: Demographischer Wechsel und wachsende soziale Differenzierung der Stadtgesellschaft führen insbesondere bei einer starken Konkurrenz um freie Wohnungen zur Benachteiligung bestimmter Bevölkerungsgruppen. Daher ist ein ausgewogener Wohnungsmarkt wesentliche Voraussetzung für eine ausreichende Wohnungsversorgung.

## 2.2 Baulandmarkt

Wie aus den jährlichen Berichten zum Baulandmarkt ersichtlich ist Bergisch Gladbach relativ hochpreisig, was allerdings räumlich differenziert zu betrachten ist. Generell aber ist in den zentralen Lagen, insbesondere in den hochwertigen Wohngebieten, eine Preisentwicklung nach oben zu beobachten. Nach wie vor sind in der Konkurrenz um das knappe Bauland Bauherren, die (hochwertige) Eigentumswohnungen errichten, in einer deutlich besseren Situation als die Erbauer von Mietobjekten. Das niedrige Zinsniveau führt ebenfalls zu tendenziell steigenden Preisen, gleiches gilt für die insgesamt restriktive Flächenpolitik des Landes, die den Schwerpunkt auf Innenentwicklung legt und in Bergisch Gladbach gemäß Wohnbaulandkonzept umgesetzt wird.

Sondereffekte entstehen bereits jetzt und deutlicher in Zukunft durch die prognostizierte erhebliche Zuwanderung in den Großraum Köln. Sie wird nicht ohne größere Auswirkung auf den Baulandmarkt in Bergisch Gladbach bleiben und kann einen weiteren Preisschub auslösen.

Ergebnis: Die bisherige restriktive Baulandpolitik der Stadt Bergisch Gladbach ist vor diesem Hintergrund zu überdenken. Dies darf nicht zu einer Entwicklung von Splittersiedlungen bzw. peripheren Standorten führen.

## 2.3 Gebäudebestand und Wohnungsangebot

Preiswertes Wohnen ist, unter Berücksichtigung aktueller bautechnischer Standards, vor allem in Altbeständen möglich, die häufig auch günstig und zentral liegen. Allerdings müssen Bestände der 60er und 70er Jahre, sowohl Eigenheime als auch Mietwohnungen an aktuelle Bedürfnisse angepasst werden. Barrierefreiheit, Stellplatzangebot, Balkon u.ä. Kriterien sind hier zu nennen. Neben dem Erhalt und der Modernisierung solcher Bestände ist aber auch eine Nutzung wichtig. Es ist zu befürchten, dass vielfältige juristische Fallstricke, aber auch die Skandalisierung und das Überbetonen von Einzelfällen wie z.B.

des Mietnomadentums manchen Eigentümer von Wohnraum von dessen Modernisierung und/oder Vermietung abhalten.

Die Eigentumsstruktur in Bergisch Gladbach ist durch einen hohen Anteil von Einzeleigentümern bzw. Eigentümern kleinerer Wohnungsbestände geprägt. Große Wohnungsbaugesellschaften hingegen prägen den Markt nicht.

Ergebnis: Eine dauerhafte verstärkte Informationspolitik speziell an die Adresse der Vermieter kleiner Wohnungsbestände ist geboten. Sie soll den Betroffenen helfen, tatsächliche Marktentwicklungen von Sonder- und Einzelfällen zu unterscheiden und sich den veränderten Anforderungen anzupassen, dabei aber die zahlungsschwächeren und die am Markt schlecht versorgten Mietergruppen nicht aus dem Blick zu verlieren. Das Beratungsangebot des RBK („Wohnraumberatung-W-R-B Rhein-Berg“) zum Themenfeld „Wohnen im Alter“ stellt hier einen sinnvollen Teilansatz dar. Nur über Neubauten können die Bedürfnisse dieser Gruppen, auch hinsichtlich der Standorte, nicht befriedigt werden.

### Teil 3 Instrumente

#### 3. Förderpolitik

Die Wohnungsbauförderpolitik (nicht nur in NRW) befindet sich aktuell in einer Krise. Obwohl die Fördermittel nach wie vor in hoher dreistelliger Millionenhöhe zur Verfügung stehen und die Fördermöglichkeiten in den vergangenen Jahren ausgeweitet wurden, werden die Fördermittel nur unzureichend abgerufen. Die Erweiterungen der Fördermöglichkeiten beziehen sich sinnvoll auf Maßnahmen im Bestand oder auch auf flankierende Gemeinbedarfseinrichtungen in größeren Wohnsiedlungen.

Die Förderung wird derzeit wenig genutzt, weil das niedrige Zinsniveau zu besseren Finanzierungsbedingungen am freien Kapitalmarkt führt bzw. die Differenz zu den subventionierten Krediten der Wohnungsbauförderung die Nachteile aus den entsprechenden Bindungen für den Wohnungsbestand nicht aufwiegt. Zudem genießen Eigentumswohnungen in Bergisch Gladbach eine besondere Präferenz. Aus dem Bereich der Kreisverwaltung, die die Wohnungsbaufördermittel vergibt, kommen Signale, dass das Interesse in der letzten Zeit wieder zugenommen hat. Die bereits vorgenommenen Veränderungen der Förderinstrumente scheinen erste Wirkungen zu zeigen. Weitere Veränderungen sind zu erwarten. Neben den objektiven Förderbedingungen spielt aber auch das allgemeine Investitionsklima im Wohnungsbau eine wichtige Rolle.

Die vorgegebenen technischen bzw. planerischen Standards liegen bereits im freifinanzierten Wohnungsbau relativ hoch, für öffentlich geförderte Wohnungen aber noch höher, was auf Investoren eher abschreckend wirkt.

Ergebnis: Zu diesen Fragestellungen, aber auch zu den Modalitäten des Förderverfahrens und den Möglichkeiten und Vorteilen der Förderung ist eine offensivere Beratung sinnvoll.

Die Stadt Bergisch Gladbach ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in der Lage, Bereiche für geförderten Wohnungsbau auszuweisen. Dieses Instrument setzt allerdings voraus, dass überhaupt nennenswerte neue Baugebiete

ausgewiesen werden und die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die typischen Bauformen des (geförderten) Mietwohnungsbaus gegeben sind. Weiterhin ist eine belastbare inhaltliche Hinterlegung, z.B. in einem Wohnungspolitischen Handlungskonzept, (auch rechtlich) geboten.

Ergebnis: Unter geeigneten Umständen sollte – in angemessener Mischung mit anderen Bauformen – von entsprechenden Festsetzungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden.

#### **4. Beratungsangebote**

Der Wohnungsmarkt in Bergisch Gladbach ist kleinteilig strukturiert. Neben einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern sind auch die Mietwohnungsbestände überwiegend in Hand von Privateigentümern. Es gibt eine Reihe von mittelgroßen Eigentümergemeinschaften, aber abgesehen von der kommunalen Rheinisch Bergischen Siedlungsgesellschaft kaum größere Immobilieneigentümer. Insofern ist der Anteil von Akteuren am Mietwohnungsmarkt, die tendenziell fachliche Beratung, sowohl hinsichtlich des Erhalts- als auch der zukunftsfähigen Gestaltung der Wohnungsbestände benötigen, groß. Auf Ziff. 2.3 sei verwiesen.

Eine wichtige Rolle spielt daher der örtliche Haus- und Grundbesitzerverein „Haus und Grund Rhein-Berg e.V.“, der mit einer vierstelligen Mitgliederzahl einen beträchtlichen Teil der Bergisch Gladbacher Wohnungsanbieter erreicht und mit seinen Dienstleistungen eine wesentliche Rolle bei der zukunftsfähigen Ausgestaltung des Wohnungsmarktes besitzt. Daher bindet die Stadtverwaltung seit vielen Jahren den Verein in alle auf den Wohnungs- und Baulandmarkt bezogene Aktivitäten ein.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat im Rahmen ihres Wohnbauandkonzeptes u.a. eine Baulückenbörse ins Leben gerufen. Bei den Rückmeldungen der Eigentümer von Baulücken zeigt sich ebenfalls Beratungsbedarf, dessen genaue Dimension zurzeit analysiert wird.

Ergebnis: In Abstimmung mit dem Kreis, Haus und Grund, Kreishandwerkerschaft und anderen Akteuren sind weitere Beratungsangebote zu prüfen.

Mit der Einrichtung der Baulückenbörse hat die Stadt Bergisch Gladbach bereits ein Instrument ins Leben gerufen, dass Eigentümern von Baulücken bzw. Bauinteressenten zusammenführt und bei der Umsetzung von Bauwünschen Unterstützung vermittelt. Angeregt wird, zusätzlich auch eine „Altbaubörse“ einzurichten, bei der analog zur bereits seit vielen Jahren in Bergisch Gladbach vorhandenen Online - Gewerbeflächenbörse, Eigentümer Angebote einstellen können. Ein solches Angebot erreicht zwar nicht die Dienstleistungsqualität eines professionellen Maklerbüros, vermeidet aber auch die hierbei entstehenden Kosten.

Ergebnis: Eine „Altbaubörse“ sollte geprüft werden. Weiterhin wäre eine Zusammenführung der verschiedenen Beratungsangebote von Stadt, Kreis und weiteren Dienstleistern in einem gemeinsamen Internetportal „Bauen in Bergisch Gladbach“ sinnvoll.

Einen Sonderfall stellen Beratungsangebote in Konfliktfällen bzw. besonderen Problemlagen der Mieter dar. Beispielhaft seien hier anwachsende Mietschulden oder verhaltensbedingte Konflikte in der Hausgemeinschaft genannt. Vermietern, die an Konfliktvermeidung und Problemlösung interessiert sind und Lösungsbeiträge liefern wollen, fehlen oft kompetente Ansprechpartner. So ist ihnen nicht klar, welche Stelle bzw. Person helfen kann; es fehlt ein zentraler, zwischen den Betroffenen, den Sozialorganisationen und den Behörden koordinierender Ansprechpartner.

Ergebnis: Eine Koordinierungsstelle, die bei sich abzeichnenden Mietkonflikten Ansprechpartner vermittelt, wäre sinnvoll.

## 5. Flächenpolitik

Im Wohnbaulandkonzept sowie im Integrierten Stadtentwicklungskonzept hat die Stadt Bergisch Gladbach die Strategie formuliert, ihre zukünftige Wohnbaulandentwicklung flächensparend zu gestalten. Dazu gehört insbesondere die intensive Nutzung des Potenzials von Baulücken sowie von sonstigen innerstädtischen Brachflächen. Die aktuelle Bevölkerungsprognose für die Region Köln macht es jedoch erforderlich, die vor einigen Jahren formulierten Ziele zu überdenken und insbesondere anhand einer neuen, aktualisierten Bevölkerungsprognose auf den Prüfstand zu stellen. Vorbehaltlich einer weiteren Prüfung wurde die Möglichkeit erörtert, in Bergisch Gladbach mehrere Tausend Wohneinheiten zu realisieren, um den Zuwanderungsdruck auf die Region in Teilen aufzufangen. Entsprechende vertiefte Untersuchungen sind im Rahmen des FNP vorgesehen und können fachlich sinnvoll auch nur dort erfolgen. Sollten sich entsprechende Überlegungen als tragfähig erweisen, so können in diesem Rahmen auch für einen maßgeblichen Anteil an geförderte Wohnungen bzw. Wohnungen für die im Stadtgebiet unterversorgten Gruppen entstehen.

Ergebnis: Die Wohnbaulandpolitik der Stadt sollte auf Grundlage aktualisierter Untersuchungen weiterentwickelt werden.

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang eine verstärkte regionale Kooperation, die mit der Stadt Köln und den übrigen rechtsrheinischen Nachbarn der Stadt Köln bereits begonnen wurde. Hier übernimmt der Verein „Region Köln/Bonn e.V.“ eine koordinierende und tragende Rolle.

Bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist auch zukünftig zu beachten, dass kein Überangebot entsteht, welches für die Altbestände in Bergisch Gladbach zu Problemen führt. Gegebenenfalls sind flankierende Strategien für diese Bestände zu entwickeln.

Ergebnis: Die Auswirkungen einer veränderten Baulandpolitik auf Altbestände müssen fortlaufend beobachtet werden.

Die Stadt Bergisch Gladbach hat sich in der Vergangenheit umfangreich im Baulandmarkt engagiert. Durch den frühzeitigen Erwerb von Flächen, die dann später, z.T. auch unter sozialen Kriterien, vermarktet wurden, konnte sie städtebaulich steuern und die Stadtkasse mit Einnahmen aus Planungsgewinnen versorgen. Entsprechende Flächen sind heute nicht mehr vorhanden; die wenigen noch verbleibenden Bereiche wurden in den vergangenen Jahren gemäß Ratsbeschluss zum Höchstgebot veräußert, soweit Gebotsverfahren erfolgreich verliefen. Sollten zukünftig wieder stärker auch neue Bauflächen ausgewiesen

werden, so ist auch eine andere Baulandpolitik zu prüfen.

Ergebnis: Es wird empfohlen, die generelle Baulandstrategie der Stadt Bergisch Gladbach einer Überprüfung zu unterziehen und dabei auch die Frage zu klären, ob der Stadtentwicklungsbetrieb hier eine zusätzliche bzw. eine veränderte Rolle übernehmen soll. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich solche Aktivitäten auf den städtischen Haushalt auswirken können.

Zum Erwerb neuer Baulandvorräte könnten auch die Instrumente des Baugesetzbuches in Bezug auf Vorkaufsrechte intensiver genutzt werden. Solche Vorkaufsrechte müssen nicht zwingend zu Gunsten der Stadt oder des Stadtentwicklungsbetriebes ausgeübt werden, dies kann auch zu Gunsten von Wohnungsgesellschaften, die dann allerdings in überschaubarer Zeit tatsächlich Wohnungsbau auf den entsprechenden Flächen realisieren müssen, erfolgen.

Ergebnis: Die Möglichkeiten zur Ausübung von Vorkaufsrechten sind intensiv zu nutzen.

## 6. Planungspolitik

In Bergisch Gladbach besteht bisher ein Baulandbeschluss, nach dem Wertsteigerungen, die durch städtische Planungen ausgelöst werden, im Umfang von 25% abgeschöpft werden sollen. Diese Zahl entspricht dem im gesetzlichen Umlegungsverfahren Zulässigen und Üblichen. Das Umlegungsverfahren ist in diesem Zusammenhang auch häufig als geeignetes Instrument angewandt worden.

Die alleinige Neuausweisung von Wohnbauland führt nicht automatisch zu einer Entlastung des gesamten Wohnungsbaumarktes durch sogenannte „Sickereffekte“. Daher müssen in den neuen Wohnsiedlungen Mindestanteile z.B. geförderter Wohnungen festgesetzt werden.

Die Stadt Köln setzt im Rahmen der Baulandpolitik, sofern div. städtebauliche und ökonomische Rahmenbedingungen gegeben sind, wozu u.a. eine Mindestgröße von 25 Wohneinheiten gehört, ein Mindestanteil von 30 % geförderter Wohnungen in Bebauungsplänen fest. Vergleichbare Regelungen sind auch in Bergisch Gladbach denkbar, sofern die Baugebiete die entsprechenden Voraussetzungen insbesondere hinsichtlich der Größe erfüllen. Der überwiegende Teil der Wohnungsbauprojekte in Bergisch Gladbach, die in den vergangenen Jahren verwirklicht wurden, erreichte diese Größenordnung allerdings nicht. Insofern stellt sich erneut die Frage, ob in Zukunft wieder größere Baugebiete, die u.U. wieder in den Außenbereich hineingreifen, verwirklicht werden sollen. Dies korreliert mit den in Kapitel 5 gegebenen Hinweisen zur Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen; alle wesentlichen Instrumente zur Schaffung neuer geförderter Wohnungen setzen die Ausweisung neuen Baulandes voraus.

Ergebnis: Flächen- (siehe Kapitel 5) und Planungspolitik bedürfen einer Neujustierung, die in regionalem Zusammenhang entwickelt und erörtert werden muss. Hier sind auch die infrastrukturellen Voraussetzungen, vor allem hinsichtlich des Verkehrs, zu klären.

Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund ist bei neuen Bebauungsplänen jeweils zu prüfen, ob Flächen für geförderten Wohnungsbau sowie neue Wohnformen festgesetzt werden können, wie es das Baugesetzbuch ermöglicht, vgl. hierzu Ziff. 2.3. Eine solche Festsetzung würde darüber hinaus gehende konkrete Vereinbarungen im Sinne des Kölner Modells u.U. entbehrlich machen. Allerdings wären hierfür dann konkrete städtebauliche Gründe, sprich belastbare Nachweise erforderlich, damit die Festsetzungen nicht später gerichtlich angegriffen werden können. Weiterhin sollen die Möglichkeiten der Nachverdichtung bei Planungsvorhaben jeweils geprüft werden.

In den Gesprächen um den „Runden Tisch“ wurde deutlich, dass die Menschen, die üblicherweise geförderte Wohnungen bewohnen, einen geringeren Stellplatzbedarf aufweist, als dies der Durchschnitt in Bergisch Gladbach tut. Die Stadt ist bekanntlich sehr „autoaffin“ und verfügt über eine der höchsten PKW-Dichten je Einwohner des gesamten Bundesgebietes. Die Stadt nutzt im Baugenehmigungsverfahren, wo dies räumlich möglich und vertretbar ist, den sogenannten ÖPNV-Bonus der BauO NRW, der zu einer Verminderung der geforderten Stellplatzzahl führt. Regelmäßig ist dies in Innenstadtlagen der Fall. Aus Veranstaltungen ist bekannt, dass anderenorts Stellplatzzahlen auch dann vermindert werden, wenn es eine fixierte Kooperation zwischen dem Wohnungsbauunternehmen auf der einen und dem örtl. Verkehrsunternehmen auf der anderen Seite gibt und die Nutzung bestehender Fahrkartenabonnements o.ä. positiv beworben und gefördert wird. Voraussetzung dafür ist aber insbesondere, dass das Baugebiet über einen guten ÖPNV Anschluss verfügt oder dieser in Zukunft durch Verbesserungen im ÖPNV hergestellt wird. Auch die Kooperation mit Carsharing-Anbietern ist möglich, indem Bauherren für Neubausiedlungen entsprechende Stationen bauen und ggf. sich am Betrieb angemessen beteiligen. Bei neuen Baugebieten mit entsprechender Zweckbindung kann so im Bebauungsplan über derartige Modelle und die dann noch notwendige Zahl der Stellplätze nachgedacht werden.

## 7. **Konkrete Bauvorhaben**

In Beratungsprozessen für einzelne Bauvorhaben sollen Überlegungen für eine angemessene Nachverdichtung berücksichtigt werden.

In den Beratungen um den runden Tisch wurde zunächst als Option das Mehrgenerationenwohnen benannt, da entsprechende Konzepte ggf. einen sozialen Anspruch verfolgen und ganz bewusst auch Raum für wirtschaftlich schwächere Gruppen, für Menschen mit Behinderung oder anderen Einschränkungen vorsehen. Eine interessante Neugründung ist hier die Initiative „mitein-anders e.V.“. Der gemeinnützige Verein verfolgt die Idee, in einer selbst gewählten Gemeinschaft Eigenverantwortung und Selbstbestimmung bis ins hohe Alter zu erhalten. Behinderte und alte Menschen sollen in Gemeinschaft mit anderen Menschen leben und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben erfahren. Weiterhin wird das Leben in genossenschaftlich finanzierten Wohnprojekten angestrebt, wobei eine einkommensübergreifende Bewohnerstruktur sowie eine Mischung von geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen ausdrücklich erwünscht ist. Aufgrund des besonderen sozialen Aspekts dieser Wohnform sollte diesen und vergleichbaren Akteuren eine fachliche Beratung und Unterstützung bei der Grundstückssuche gewährt werden.

Die Stadt hat hierzu, als Ausfluss aus einem Bürgerantrag, ihre Unterstützung entsprechender Projekte signalisiert. Sie sieht sich allerdings nicht in der Rolle, solche Projekte aktiv zu initiieren, weil hier private Initiativen existieren, die viele der hierzu erforderlichen Arbeitsschritte besser vollziehen können als eine Kommunalverwaltung. Insgesamt soll die Stadt neuen Bau- und Wohnformen mit Vorteilen für die Allgemeinheit positiv gegenüberstehen.

In Bergisch Gladbach gibt es mit der Rheinisch-Bergischen Siedlungsgesellschaft mbH, ein öffentliches Wohnungsbauunternehmen, das seine Bereitschaft zur Verwirklichung entsprechender Bauvorhaben für Personen mit geringem Budget nicht nur regelmäßig erklärt, sondern auch durch konkrete Bauprojekte dokumentiert. Eine engere Zusammenarbeit zwischen diesem Unternehmen und der Stadt Bergisch Gladbach, wäre insbesondere im Bereich der Grundstücksbeschaffung denkbar. Hier besteht allerdings ein Zusammenhang zwischen den strategischen Zielen der städtischen Baulandpolitik, die bereits unter Ziff. 5 erwähnt wurden. Zudem ist zu beachten, dass die RBS und ihre Mieterschaft nicht als alleiniger Problemlöser angesehen und insofern ökonomisch und sozial überfordert wird.

Ergebnis: Die Zusammenarbeit mit dem RBS ist fortzuführen und zu intensivieren. Die Unterstützung des Vereins „mitein-anders e.V.“ sowie von Akteuren mit gleichem Ziel ist zu prüfen.

Der hohe, überwiegend ungedeckte Bedarf an preiswertem Wohnraum auch im Neubaubereich, hat bereits bisher dazu geführt, dass entsprechende Initiativen seitens der Stadt GL positiv begleitet und nach Kräften unterstützt wurden. Bereits unter Ziff. 6 wurde erläutert, dass zusätzliche Erleichterungen im Bereich des Stellplatznachweises geprüft werden, insbesondere bei ungünstigen Grundstückszuschnitten. Wenn es durch die Verringerung der Stellplatzanforderung möglich wird, beispielsweise auf eine Tiefgarage zu verzichten, erschließen sich für preisgünstigen Wohnungsbau neue Perspektiven. Die in diesem Zusammenhang erörterte Frage, ob auch eine bewusst höhere Ausnutzung der Grundstücke in Frage kommt, stößt allerdings an deutliche juristische Grenzen, z.B. der Baunutzungsverordnung. Zudem stellt sich die Frage, ob schließlich preiswerter Wohnungsbau unter deutlich ungünstigeren städtebaulichen Rahmenbedingungen stattfinden muss als der Freifinanzierte. Tendenziell sollte eher versucht werden, gerade den günstigen Wohnungsbau in einem ansprechenden Umfeld stattfinden zu lassen, um ihn städtebaulich sauber zu integrieren und den Bewohnern eine möglichst optimale Umgebung bereitzustellen.

Die guten Marktbedingungen für hochwertigen Wohnungsbau in Bergisch Gladbach eröffnen die Möglichkeit einer „Mischkalkulation“, indem mögliche finanzielle Nachteile des geförderten Wohnungsbaus durch bessere Mieten des frei finanzierten Anteils ausgeglichen werden können. In vergleichbaren Kommunen wird dies z.B. in Mehrgenerationenwohnprojekten realisiert.

#### Teil 4 Ergebnisse/Prüfaufträge an die Verwaltung

- Überprüfung der städtischen Wohnbaulandpolitik einschließlich der Rolle des Stadtentwicklungsbetriebes (SEB) vor dem Hintergrund der regionalen Entwicklungen im Rahmen des neuen Flächennutzungsplanes.
- Konzept zur regelmäßigen Information von Vermietern über Marktentwicklungen, Fördermöglichkeiten im Bestand sowie beim Neubau und (neue) bauliche Anforderungen.
- Angemessene Festsetzung von Mehrfamilienhäusern sowie von Bereichen für geförderten Wohnungsbau und Mehrgenerationenwohnen in neuen Bebauungsplänen.
- Fortführung der Baulückenbörde, insbesondere hinsichtlich der Beratung der jeweiligen Eigentümer.
- Einrichtung einer „Altbaubörse“.
- Einrichtung einer Koordinierungsstelle zur Vermittlung von Ansprechpartnern bei sich abzeichnenden Mietkonflikten.
- Laufende Wohnungsmarktbeobachtung, insbesondere hinsichtlich nicht mehr konkurrenzfähiger „Altbestände“.
- Nutzung von Vorkaufsrechten zur Baulandgewinnung.
- Prüfung von Möglichkeiten der Nachverdichtung in Bebauungsplänen und bei Einzelprojekten.
- Prüfung von Modellen, die den Stellplatzbedarf durch Ausweisung bzw. Errichtung von Wohnungen für Bevölkerungsgruppen mit geringem PKW-Bestand sowie durch Kooperationen mit ÖPNV-Anbietern oder Carsharing-Organisationen nachhaltig reduzieren.



**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Der Bürgermeister**  
 Federführender Fachbereich  
**Stadtplanung**

**Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr. 0015/2015**  
**öffentlich**

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	05.02.2015	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	12.03.2015	Entscheidung

**Tagesordnungspunkt**

**Bebauungsplan Nr. 5423 - Industrieweg**  
**- Erlass einer Veränderungssperre**

**Beschlussvorschlag:**

Für den Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans

**Nr. 5423 – Industrieweg –**

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

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Der Planungsausschuss fasste am 13.02.2014 mehrheitlich den Beschluss, den vom Oberverwaltungsgericht NRW am 26.11.2013 für unwirksam erklärten Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – unter Beibehaltung der städtebaulichen Zielsetzungen erneut aufzustellen und zu heilen. Damit sprach sich der Planungsausschuss dafür aus, den in jüngster Zeit am Industrieweg zu beobachtenden Trend des Rückzuges gewerblicher Betriebe (zuletzt der Umzug der Firma Boehnke + Partner GmbH in das Gewerbegebiet Obereschbach) und zunehmender Anträge auf die Errichtung von Wohnungsbau aufzuhalten und die Grundstücke am Industrieweg auch zukünftig ausschließlich gewerblichen Betrieben vorzubehalten. Als städtebauliche Zielsetzungen wurden formuliert:

- die Sicherung von Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und für Handwerksbetriebe an einem verkehrsgünstigen Standort,
- die Reduzierung des Bedarfs neuer Gewerbeflächen am Stadtrand und
- die Verringerung der bestehenden Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und Wohnen.

Im Dezember 2013 wurden bei der Stadtverwaltung zwei Bauanträge eingereicht, die auf die Umwandlung von zwei Betriebswohnungen in Wohnungen ohne Bindung an einen gewerblichen Betrieb auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 liegenden Grundstücken Industrieweg 7 und 16a zielten. Da zu befürchten war, dass durch das Hinzutreten zwei weiterer Wohnungen ohne Betriebsbindung die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – erheblich erschwert und konterkariert würden, setzte die Verwaltung die Entscheidung über die Bauanträge aus und stellte die Bauanträge auf der Grundlage des § 15 BauGB um ein Jahr zurück. Die Eigentümerin des Wohnhauses auf dem Grundstück Industrieweg 7 reichte gegen den Zurückstellungsbescheid Klage bei dem Verwaltungsgericht Köln ein, weil eine Nichtgenehmigung der Nutzungsänderung für sie den Auszug aus ihrem Wohnhaus bedeutet hätte. Das Verwaltungsgericht bestätigte in mündlicher Verhandlung die Rechtswirksamkeit des Zurückstellungsbescheides und wies die Klage ab.

## **Bebauungsplanverfahren**

Das Verfahren zur Heilung des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB wurde nach dem Aufstellungsbeschluss mit der Offenlage und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum 15.10. – 17.11.2014 fortgesetzt. Für den Bebauungsplanentwurf wurden der vom Oberverwaltungsgericht gerügte Fehler korrigiert und die im Urteil formulierten Hinweise in den Plan eingearbeitet. Darüber hinaus wurde das Lärmgutachten zum Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro Stöcker (Burscheid) den damaligen Gegebenheiten angepasst und inhaltlich überarbeitet. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung geäußerte Ablehnung der Planung durch einen großen Teil der von der Planung Betroffenen führte dazu, dass sich die Ausarbeitung des Abwägungsvorschlages und die Vorbereitung des Satzungsbeschlusses zeitlich verzögerten.

## **Veränderungssperre**

Um die mit dem Bebauungsplan Nr. 5423 – Industrieweg – verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen über den Zeitpunkt des 16.03.2015 hinaus zu sichern, ist der Erlass einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) erforderlich.

Die Veränderungssperre betrifft sämtliche Bauvorhaben im Sinne des Planungsrechts im Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg. Die Dauer einer Veränderungssperre beträgt nach den gesetzlichen Vorschriften 2 Jahre (§ 17 Abs. 1 BauGB). Nach Rechtskraft der Veränderungssperre dürfen im Plangebiet

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht mehr durchgeführt werden und
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Durch eine Veränderungssperre wird die bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes Industrieweg für 2 Jahre bzw. – bei vorherigem Satzungsbeschluss – bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans „eingefroren“. Die Verwaltung kann jedoch Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 14 Abs. 2 S. 1 BauGB). So ist es möglich, während des Zeitraums der Veränderungssperre Vorhaben, die im Einklang mit den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet stehen, zu genehmigen.

### **Entschädigung**

Eine Entschädigungspflicht wird durch den Erlass der Veränderungssperre nicht ausgelöst. Durch die im Baugesetzbuch vorgesehenen Instrumente der Sicherung der Planung, die Zurückstellung von Baugesuchen und die Veränderungssperre, können Planungen – falls erforderlich – über einen Zeitraum von insgesamt 3 Jahren abgesichert werden.

Die Verwaltung schlägt vor, zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg – eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen. Der Satzungstext ist dieser Vorlage beigelegt.

### **Anlage**

- Übersichtsplan
- Satzungstext der Veränderungssperre







**Satzung  
über den Erlass einer Veränderungssperre  
für den Geltungsbereich des  
Bebauungsplans Nr. 5423 – Industrieweg –**

---

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV NRW S. 878) hat der Rat der Stadt Bergisch Gladbach am 12.03.2015 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplans

**Nr. 5423 – Industrieweg –**

wird eine Veränderungssperre erlassen.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre erfasst folgende Flurstücke oder deren katastermäßige Fortschreibungen:

Gemarkung Bensberg-Freiheit, Flur 6, Flurstücke 90/26, 90/43, 90/54, 704, 705, 950, 953, 954, 956, 1061, 1085, 1086, 1087, 1169, 1171, 1173, 1281, 1283, 1291, 1293, 1294, 1311, 1365, 1366, 1367, 1368, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1436, 1439 und 1440.

Die Bereichsbegrenzung der Satzung ist in einer Karte im Maßstab 1 : 500 eingezeichnet. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung. Die Satzung kann bei Fachbereich 6 – Stadtplanung Zimmer 514 im Rathaus Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz während der Dienststunden eingesehen werden. Dienststunden sind in der Bekanntmachung angegeben.

**§ 2**

Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt und
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

**§ 3**

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

#### § 4

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### § 5

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren seit dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald der Bebauungsplan für das in § 1 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Die Möglichkeit einer Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 S. 3 und Abs. 2 BauGB sowie einer erneuten Inkraftsetzung gemäß § 17 Abs. 3 BauGB bleiben davon unberührt.

**Drucksachen-Nr.**

**0017/2015**

**öffentlich**

## **Antrag**

**der CDU- und SPD-Fraktion**

**zur Sitzung:**

**Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss am 05.02.2015**

### **Tagesordnungspunkt**

**Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der SPD-Fraktion vom 12.01.2015 zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Bandis + Knopp**

#### **Inhalt:**

Der Kölner Stadtanzeiger berichtete in der online-Ausgabe vom 04.12.2014, dass die auf Wellpappen und Wellpappenkartonagen spezialisierte, zur Zeit im Gewerbegebiet Frankenforst an der Frankenforster Straße 17 ansässige Firma Bandis + Knopp GmbH & Co. KG beabsichtigt, zu expandieren. Aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs von rund 10 ha ist die Stadt Bergisch Gladbach nicht in der Lage, Bandis + Knopp einen Ersatzstandort innerhalb des Stadtgebietes anzubieten. Nach Aussagen des Geschäftsführers Herrn Schmutzler plant die Firma nun den Neubau des Firmengebäudes als Zusammenlegung des Kölner und Bergisch Gladbacher Werkes und infolgedessen eine Aufgabe des Standorts an der Frankenforster Straße (KSTA online, 04.12.2014).

Für das Betriebsgelände der Firma Bandis + Knopp liegt zur Zeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Die Verwaltung befürwortet im Sinne des gemeinsamen Antrags der Fraktionen der CDU und der SPD die Aufstellung eines Bebauungsplans, um die planerische Entwicklung in diesem Bereich zu steuern.

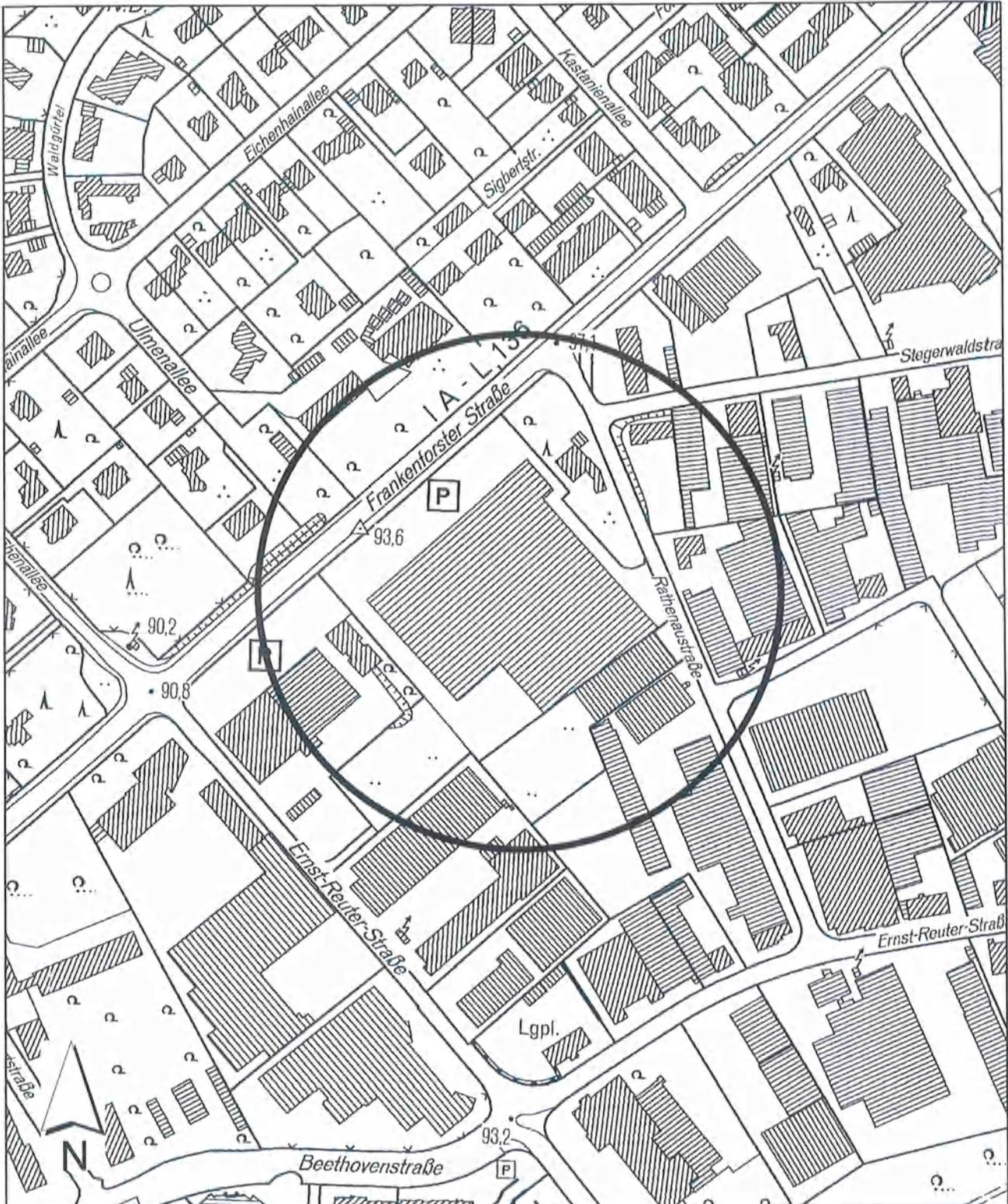


# Übersichtsplan

## Aufstellung eines Bebauungsplans für das Betriebsgelände der Firma Bandis + Knopp

Antrag der CDU- und SPD-Fraktion

M. 1:3.000







CDU-Fraktion im Rat der Stadt Bergisch Gladbach  
SPD-Fraktion im Rat der Stadt Bergisch Gladbach

An den Vorsitzenden des  
Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses  
der Stadt Bergisch Gladbach  
Herrn Lennart Höring

12.01.2015

**Antrag**

Sehr geehrter Herr Höring,

die Wellpappenfabrik Bandis + Knopp hat im alten Jahr in der Presse angekündigt, für ihren Betrieb ein größeres Betriebsgelände zu suchen und den heutigen Standort in absehbarer Zeit zu verlassen.

Um die künftige Entwicklung des heutigen Betriebsgeländes an der Frankenforster Str. 17 künftig im Sinne der Stadtentwicklung steuern zu können, beantragen wir die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Mömkes  
CDU-Fraktionsvorsitzender

Klaus Waldschmidt  
SPD-Fraktionsvorsitzender

Manfred Kühl  
CDU-Planungssprecher

Gerd Neu  
SPD-Planungssprecher



# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	3
Einladung	3
Vorlagendokumente	5
TOP Ö 3 Durchführung der SPLA Beschlüsse	5
Mitteilungsvorlage 0019/2015	5
TOP Ö 6 Ergebnisse des "Runden Tisches bezahlbarer Wohnraum"	11
Beschlussvorlage 0444/2014	11
TOP Ö 7 Veränderungssperre Industrieweg	23
Beschlussvorlage 0015/2015	23
Anlage 1 Übersichtsplan 0015/2015	27
Anlage 2 Veränderungssperre Satzungstext 0015/2015	29
TOP Ö 8 CDU und SPD Antrag Aufstellung B-Plan Bandis und Knopp	31
Antrag 0017/2015	31
Anlage 1 Übersichtsplan 0017/2015	33
Anlage 2 Antrag CDU SPD 0017/2015	35
TOP N 4 Besetzung des Gestaltungsbeirats	37
Beschlussvorlage 0003/2015	37