

Stadt Bergisch Gladbach

Der Bürgermeister

Datum
21.06.2022
Ausschussbetreuender Fachbereich
Stadtplanung
Schriftführung
Jennifer Bilstein
Telefon-Nr.
02202-141346

Niederschrift

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss
Sitzung am Mittwoch, 08.06.2022

Sitzungsort

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

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

17:00 Uhr - 20:14 Uhr

Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis)

Keine

Sitzungsteilnehmer

Siehe beigefügtes Teilnehmerverzeichnis

Tagesordnung

Ö Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der Beschlussfähigkeit**
- 2 Vereidigung sachkundiger Bürger**
- 3 Genehmigung der Niederschrift von der letzten Sitzung**
- 4 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung
0251/2022**
- 5 Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden**
- 6 Mitteilungen des Bürgermeisters**

- 7** **Eintragungen in die Denkmalliste**
0277/2022
- 8** **Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf Handlungskonzept Wohnen/analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie**
0246/2022
- 9** **Stellungnahme der Verwaltung zum Regionalplan Köln**
0237/2022
- 10** **Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße –**
- **Beschluss zu den Stellungnahmen aus der frühzeit. Beteiligung**
- **Beschluss zu den Stellungnahmen aus der Offenlage**
- **Beschluss des städtebaulichen Vertrages**
- **Beschluss als Satzung**
0058/2022
- 11** **Bebauungsplan 2445 – An der Strunde –**
Beschluss zur Aufstellung
0250/2022
- 12** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2496 – Schlodderdicher Weg –**
- **Beschluss der Abwägung**
- **Zustimmung zum Durchführungsvertrag**
- **Beschluss des Bebauungsplans als Satzung**
0248/2022
- 13** **Anträge der Fraktionen**
- 14** **Anfragen der Ausschussmitglieder**

Protokollierung

Ö Öffentlicher Teil

1. Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Ausschussvorsitzende, Herr Ebert, eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße und rechtzeitige Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Er begrüßt folgende Ausschussmitglieder und Verwaltungsmitglieder:

CDU Fraktion

Heinz-Bernd Padberg (für Jasmin Feß)
Ulrich Gürster
Robert-Martin Kraus
Wolfgang Maus (für Dr. Michael Metten)
Hermann-Josef Wagner
Lennart Höring
Gabriele von Berg

Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Dirk Steinbüchel
Beate Rickes
Sascha Gajewski-Schneck
Dr. Josef Cramer
Dr. Anna Steinmetzer
Dr. Tino Symanzik von 17:39 – 19:45 Uhr (für Anke Außendorf)

SPD Fraktion

Andreas Ebert
Klaus W. Waldschmidt
Berit Winkels
Corvin Kochan

AFD Fraktion

Frank Cremer (für Carlo Clemens)

FDP Fraktion

Jörg Krell

Fraktion Freie Wählergemeinschaft

Wilfried Förster

Fraktion Bergische Mitte

Thomas Kunze

Fraktionsloses Mitglied:

Frank Samirae

Inklusionsbeirat

Friedhelm Bihn

Integrationsbeirat

Michael Bochniczek (für Niloofar Aghazadeh)

Seniorenbeirat

Martin Derda (von 17:00 – 19:00 Uhr)

Verwaltung

Herr Migenda VVlll
Herr Honecker FBL 6
Herr Lassotta 6-60
Frau Mehrtens 6-61
Herr Fliegner 6-63
Herr Ortmanns 6-61, Presse
Frau Bilstein 6-61

Gäste

Herr Faller (Quaestio Forschung und Beratung)
Frau Krings (ASTOC)
Herr Kleeberg (CG Elementum)
Herr Zischg (CG Elementum)
Frau Zirnova (H+B)
Herr Schröder (REHUB)
Herr Farahzadi (REHUB)
Herr Müller (REHUB)

Herr Ebert weist darauf hin, dass die Tagesordnungspunkte 11 & 12 in der Reihenfolge versehentlich nach hinten gerutscht sind und diese nun als Tagesordnungspunkte 5 & 6 behandelt werden. Folglich verschieben sich alle Tagesordnungspunkte nach TOP 4 um zwei Zähler nach hinten.

Herr Waldschmidt stellt einen Vertagungsantrag zu TOP 9 neu (Stellungnahme der Verwaltung zum Regionalplan Köln), über den Herr Ebert sodann abstimmen lässt.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Der Tagesordnungspunkt 9 wird von der Tagesordnung abgesetzt und in den nächsten Ausschuss vertagt.

2. Vereidigung sachkundiger Bürger

Es muss niemand verpflichtet werden.

3. Genehmigung der Niederschrift von der letzten Sitzung

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Die Niederschrift wird genehmigt.

**4. Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung
0251/2022**

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

5. Mitteilungen des Ausschussvorsitzenden

Keine

6. Mitteilungen des Bürgermeisters

Herr Migenda verabschiedet Wolfgang Honecker, der zum 01.08. in die Stadtverwaltung Euskirchen wechselt, bedankt sich für die gute Zusammenarbeit und überreicht einen Präsentkorb.

Herr Honecker bedankt sich ebenfalls für die gute Zusammenarbeit und das überreichte Präsent.

Frau Mehrtens erklärt, dass die Anlage 1 der Vorlage zu TOP 12 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2496 – Schlodderdicher Weg – falsch gedruckt worden sei, dass die Verwaltung den richtigen Druck auf die Tische verteilt habe und bittet die Mitglieder um Austausch der Anlage 1 in der Papierfassung der Einladung.

Frau Mehrtens erläutert ferner kurz die Broschüre zum Vorentwurf des Quartiersplatzes im Wohnpark, über den der Ausschuss in der letzten Sitzung den Beschluss gefasst hat.

**7. Eintragungen in die Denkmalliste
0277/2022**

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

**8. Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf Handlungskonzept
Wohnen/analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie
0246/2022**

Zu TOP Ö8 liegt folgender Ergänzungsantrag der Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN, SPD-Fraktion und FDP-Fraktion vor:

Die Verwaltung wird beauftragt, parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung einen „Runden Tisch“ einzurichten, um die Vorschläge des Gutachter Quaestio mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft in Bergisch Gladbach (Investoren, RBS, Haus & Grund, Mieterverein und andere), mit Politik und Verwaltung auf ihre Praxistauglichkeit und Wirksamkeit hin in einem geeigneten Format zeitnah zu diskutieren. In dieser „Expertenanhörung“ sollten auch andere Hürden bei der Realisierung von gefördertem Wohnraum, wie die Verfügbarkeit von Grundstücken und lange Genehmigungszeiten, thematisiert werden.

Herr Faller (Quaestio Forschung und Beratung) stellt den Entwurf des Handlungskonzeptes Wohnen vor (Präsentation siehe Anlage).

Herr Waldschmidt erklärt, dass Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen kaum Chancen auf Wohnungen haben, der geförderte Wohnungsbau sinke, es bestehe dringender Handlungsbedarf, um eine Spaltung der Gesellschaft zu verhindern. Es muss eine gerechte Verteilung angestrebt werden. Hier sei es wichtig, die Zielgerade zu erreichen. Deshalb sehe der Ergänzungsantrag der Koalition hierzu auch die Einbeziehung der Akteure der Wohnungswirtschaft vor. Ferner merkt Herr Waldschmidt an, dass Menschen bereits wegziehen würden, weil sie sich keine Wohnung leisten können, das könne man als Stadtgesellschaft nicht zulassen.

Herr Krell konnte dem Vortrag gut folgen, und fragt, ob das alles monokausal so begründbar sei oder ob es noch andere Faktoren gäbe wie z.B.

- Verfügbarkeit von Siedlungsgebieten
- Baustandards (Baukostenanstieg, Nachhaltigkeit)
- Grunderwerbssteuer
- Baugenehmigungen (langes Genehmigungsverfahren)

Sodann stellt Herr Krell im Namen der Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN, SPD-Fraktion und FDP-Fraktion folgenden Änderungsantrag zum Beschlussvorschlag der Verwaltung:

III. Die Verwaltung wird beauftragt, parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung einen „Runden Tisch“ einzurichten, um die Vorschläge des Gutachter Quaestio mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft in Bergisch Gladbach (Investoren, RBS, Haus & Grund, Mieterverein und andere), mit Politik und Verwaltung auf ihre Praxistauglichkeit und Wirksamkeit hin in einem geeigneten Format zeitnah zu diskutieren. In dieser „Expertenanhörung“ sollten auch andere Hürden bei der Realisierung von gefördertem Wohnraum, wie die Verfügbarkeit von Grundstücken und lange Genehmigungszeiten, thematisiert werden.

Zur Begründung führt Herr Krell aus, dass eine solche Entscheidung eine Grundsatzentscheidung sei, die auch eine lange Bindungswirkung über diese Ratsperiode hinaus habe. Diese solle daher gründlich mit allen Beteiligten parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung diskutiert werden.

Herr Wagner stellt klar, dass Bergisch Gladbach dringend bezahlbarer Wohnraum benötige für Familien im mittleren Einkommenssegment. Dafür müsse man sorgen, damit die Stadt lebendig bleibe da die Kombination Arbeiten und Wohnen wichtig für die Stadt seien. Wünschenswert wäre die Aufteilung der Quotierung des geförderten Wohnungsbaus. Grundsätzlich werde hier von 30% gefördertem Wohnungsbau ausgegangen. Diese Quote solle aufgeteilt werden in 15% sozial geförderter Wohnraum und 15% gedämpft geförderter Wohnraum, damit mittlere Einkommensschicht

auch bezahlbaren Wohnraum erhalte.

Sodann stellt Herr Wagner für die CDU-Fraktion folgenden Änderungsantrag:

Im Rahmen des 2019 vom Stadtrat beschlossenen Grundsatzbeschlusses über eine Baulandstrategie, zu der die CDU-Fraktion steht, ist eine Quote von 15 Prozent der Wohnbaufläche innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens für den sozialen Wohnungsbau und von weiteren 15 Prozent für die gedämpfte Wohnraumförderung festzulegen. Diese Quoten sollen für die nächsten 5 Jahre gelten und danach neu justiert werden. Zudem soll in größeren Wohneinheiten ein Quartiersmanagement installiert werden, um z.B. über dort angesiedelte Tauschbörsen den geförderten Wohnraum nach bestehenden Anrechten bedarfsgerecht steuern zu können.

Zur Begründung führt Herr Wagner aus, dass die 30% geförderter Wohnraum für Neubauten manche Investoren verschrecken könne. Wichtig sei außerdem ein Quartiersmanagement in den neuen Quartieren zu etablieren, um eine gerechte Verteilung und Weitergabe des geförderten Wohnraums an die Berechtigten zu erreichen.

Auf Nachfrage von Herrn Ebert stellt Herr Wagner klar, dass es sich hier um einen Beschlussvorschlag handelt, mit dem dann in die Öffentlichkeitsbeteiligung gegangen werden soll. Alle Passagen der Beschlussvorlage der Verwaltung, in der die 30% genannt werden, sollen durch die neue Quotierung (15% geförderter Wohnungsbau und 15% gedämpfte Wohnraumförderung) ersetzt werden.

Herr Wagner erläutert auf Nachfrage von Herrn Honecker, dass mit gedämpfter Wohnraumförderung lediglich der Begriff aus der Verwaltungsvorlage aufgegriffen worden sei und sich darauf beziehe. Es sei aber durchaus klar, dass es geförderten Wohnraum gebe und den preisgedämpften Wohnraum der nicht gefördert sei.

Herr Bihn führt aus, dass ältere und beeinträchtigte Menschen entgegen der Beschlussfassung des Ausschusses nur unzureichend in der Untersuchung berücksichtigt worden sind und wichtige Gutachten zu diesem Thema keine Berücksichtigung finden. Eine tiefergehende Untersuchung habe nicht stattgefunden. Herr Bihn sieht den Arbeitsauftrag folglich als nicht erfüllt an.

Herr Bihn stellt sodann folgenden Änderungsantrag zum Änderungsantrag der Koalition:

Zum Teilnehmerkreis des Runden Tisches sollte ich als Vertreter der älteren und beeinträchtigten Menschen mit aufgenommen werden.

Herr Gajewski-Schneck führt aus, dass Einigkeit über die angemessene Versorgung mit Wohnraum bestünde, dafür eine Teilung der 30% Quote nicht erforderlich sei. Er bitte die CDU um Rücknahme des Änderungsantrages und regt an, bei der Quotierung eher nach oben als nach unten zu denken. Geförderter Wohnungsbau und gedämpfter Wohnungsbau sollten kombiniert angeboten werden und in städtebaulichen Verträgen geregelt werden. Die getroffene Einigung solle länger als 5 Jahre bestehen und nicht danach auslaufen und erneut regelungsbedürftig sein.

Herr Kochan bedankt sich für den Vortrag und betont die Wichtigkeit eines breiten politischen und stadtgesellschaftlichen Konsenses. Der heutige Beschluss sehe die Kenntnisnahme und Beteiligung der Öffentlichkeit vor daher schließe er sich Herrn Gajewski-Schneck an und bitte die CDU um Rücknahme des Änderungsantrages da dieser prozessual zum falschen Zeitpunkt komme.

Herr Krell schließt sich Herr Kochan und Herr Gajewski-Schneck an und stellt noch mal klar, dass der Änderungsantrag der CDU prozessual an der falschen Stelle platziert sei und bittet um Rücknahme des Antrages.

Herr Waldschmidt erläutert noch einmal wie die 30% Quote zustande gekommen ist, und dass die CDU damit einverstanden sei. Konkret gehe es hier um die Bürgerbeteiligung mit der bereits im Vorfeld abgestimmten Quote aber nicht um die Quote als solches und bittet um Rücknahme des Änderungsantrages.

Herr Cremer schließt sich seinen Vorrednern an.

Herr Dr. Cramer schließt sich ebenfalls seinen Vorrednern an. Das Problem sehe er darin, dass für den aktuellen Bedarf ca. 60 – 98 ha Fläche überwiegend im Außenbereich versiegelt werde, diese Umverteilung das Problem aber nur für die nächsten 30 Jahre löse und die nachfolgende Generation sich damit dann wieder auseinander setzen müsse. Hierbei fehle der Nachhaltigkeitsgedanke da jede neue Generation dieses Problem wieder aufgreifen müsse.

Ferner müssen die Flächen von Zanders auch für den Wohnraumbedarf mitgedacht und entwickelt werden. Ein Ansatz sei die kombinierte Nutzung von Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnraum darüber, ein Beispiel könne man sich an anderen großen Städten nehmen, die deutlich dichter besiedelt seien als Bergisch Gladbach. Dies sei auch vor dem Hintergrund wichtig, so wenig versiegelte Fläche wie möglich zu verbrauchen. Ein sorgsamer Umgang mit Flächen sei wünschenswert.

Frau von Berg erläutert, dass sich ein Blick nach Düsseldorf lohne, da dort geförderter Wohnungsbau und gedämpfter Wohnungsbau parallel realisiert werde. Alle Einkommensschichten müssen betrachtet werden, es brauche eine gute Mischung beider Wohnungsbauarten in der Stadt., daher solle der gedämpfte Wohnungsbau in der Offenlegung mit thematisiert werden.

Herr Förster stellt fest, dass das Gutachten den Schwerpunkt auf die Baulandstrategie lege, dies bedeute, dass nur mit mehr Fläche auch mehr gebaut werden könne. Dagegen sprächen die Ausführungen von Herr Dr. Cramer. Im Gutachten fehle die Betrachtung wie die Stadt in Zukunft wachsen und aussehen soll.

Zudem stelle sich die Frage, wie die Meinungsbildungen aus dem Runden Tisch und den Ausschusssitzungen zusammenfließen werden oder ob die Fraktionen am Runden Tisch beteiligt seien.

Herr Ebert erklärt, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Runde Tisch Veranstaltungen seien, die der Meinungsbildung in diesem Gremium dienen.

Herr Wagner fände es interessant zu wissen, ob untersucht worden sei ob Potentiale bestehen bei Neu- oder Umnutzungen nach oben zu bauen und wo genau die Potentiale lägen, diese Darstellung fehle im Gutachten.

Herr Kraus stellt fest, dass auch seiner Sicht nicht der Mietpreis das Problem sei, sondern die Einkommen. Man könne nicht für jeden alles anbieten. Geld sei die letzten Jahre sehr billig geworden und dies habe die Entwicklung der steigenden Preise gefördert. Er fragt nach, ob der genannte Flächenverbrauch von 58 – 94 Hektar im FNP als Wohnbauflächen darstellbar sei, bzw. wie viele Flächen stünden tatsächlich zur Verfügung. Ferner merkt er an, dass der Markt die Preise regele, der tatsächliche Regelungsbedarf sei hier geringer als hier dargestellt.

Herr Migenda antwortet, dass der Beschluss des Handlungskonzeptes Wohnen zu einer deutlich besseren Grundlage für Festsetzungen des geförderten und preisgedämpften Wohnungsbaus in Bebauungsplänen führe. Zudem sei es jetzt schon erkennbar, dass Investoren bereits ihre Bereitschaft signalisieren auf den Bedarf einzugehen und 30% geförderter Wohnungsbau wirke nicht abschreckend.

Die zusätzlichen Flächen und der Bedarf könne nicht im FNP abgebildet werden. Hier gebe es daher nur zwei Möglichkeiten. Zum einen der Zwischenerwerb und das Kooperationsmodell in der Innenentwicklung.

Ferner erklärt Herr Migenda, ein eindeutiges Quorum als starker Handlungsauftrag an die Verwaltung und als starkes Signal an die Investoren sei sehr zu begrüßen.

Er stellt noch einmal heraus, dass der Flaschenhals bei den unteren Einkommen liege und der geförderte Wohnungsbau folglich wichtiger sei als der preisgedämpfte Wohnungsbau.

Herr Gajewski-Schneck stellt noch einmal klar, dass der preisgedämpfte Wohnungsbau mitgedacht werden müsse aber dieser dürfe keinesfalls in Konkurrenz zum geförderten Wohnungsbau stehen. Es bestehe aktuell lediglich eine Versorgungsquote von 3% im geförderten Wohnraum bei ca. 40 – 45% berechtigter Haushalte für einen Wohnberechtigungsschein. Durch diese strukturelle

Unterversorgung solle die Diskussion der Quote des geförderten Wohnraums offengelassen werden. Zusätzlich biete sich auf kommunalpolitischer Ebene keinerlei Angriffspunkte die Einkommen zu verändern, daher müsse man die bodenpolitische Verantwortung wahrnehmen. Ferner regele der Markt die Bodenfrage nicht. Boden sei nicht vermehrbar und daher liege es in der politischen Verantwortung die Konditionen für die Bodenverwertung zu setzen. Herr Gajewski-Schneck stellt noch einmal klar, dass für Menschen gebaut werde die Wohnraumbedarfe haben, unabhängig von der Herkunft und dass das Problem sich verschärfe, wenn nicht gebaut werde.

Herr Samirae erklärt, dass es den Faktor Zeit mitzudenken gelte, da das Bauen teurer werde durch gestiegene Boden- und Baupreise. Er warnt, die Baulandstrategie zu sehr von der Entwicklung der Zanders Flächen abhängig zu machen, da eine Entwicklung bis zu 20 Jahre dauern könne. Ein Handlungsbedarf bestehe aber jetzt. Eine Planung über Generationen hinweg sei kaum kalkulierbar.

Herr Cremer stellt klar, dass es hier um eine Entscheidung zur Offenlegung gehe und bittet um Abstimmung darüber.

Herr Ebert erläutert, dass in der CDU-Fraktion gerade eine Beratung stattgefunden habe, dessen Ergebnis sicher relevant sei und bittet darum den Antrag nach Geschäftsordnung nicht zu stellen.

Herr Cremer verzichtet auf den Antrag zur Abstimmung nach Geschäftsordnung.

Herr Kochan erklärt, dass hier ein Prozess starte, in dessen Verlauf es sicherlich genug Gelegenheiten geben wird um über die Quote des geförderten Wohnungsbaus zu diskutieren.

Herr Wagner erklärt, dass es vertretbar wäre dem Beschluss zuzustimmen, wenn die 30% Quote nicht festgeschrieben wäre. Auch wenn diese 30% ein Ergebnis aus der Untersuchung seien, eine Aufteilung zwischen gefördertem Wohnraum und preisgedämpftem Wohnraum sei wichtig auch zur Prävention problematischer Standorte.

Herr Ebert stimmt Herr Cremer zu, dass alles gesagt sei und bittet die nachfolgenden Redner sich kurz zu fassen.

Herr Maus zeigt sich sehr angetan über die Diskussion der Ziele, fragt sich aber bezogen auf den Beitrag von Herr Dr. Cramer, warum die Konsequenzen nicht betrachtet würden. 60 Hektar Flächenbedarf müsse abgebildet werden. Gerne möchte er wissen, welches Potential in der Verdichtung der Stadt Bergisch Gladbach bestünde bei gleichzeitiger Schonung der Wiesen, Wälder und Äcker. Er bittet Herr Migenda um Beantwortung der Frage.

Herr Migenda antwortet, dass es nicht gelingen werde die 60 Hektar Fläche abzubilden, aber er glaube die Kombination aus einer rasch beginnenden Innenverdichtung und der Entwicklung der Zanders Flächen decke den Bedarf der nächsten Jahre. Wichtig sei daher dieses Jahr eine Beschlusslage herbeizuführen, die die Verhandlungsposition gegenüber Investoren stärke.

Herr Gajewski-Schneck stellt fest, dass Bodenpolitik Generationenpolitik sei.

Herr Kochan äußert seine Hoffnung auf ein starkes Signal für die Wohnbaulandstrategie und bittet Herr Wagner den Antrag später zu stellen, da dieser sonst von der SPD Fraktion abgelehnt werde.

Herr Waldschmidt stellt fest, dass die Untersuchung ganz klar gezeigt habe, dass die 30% Quote benötigt werde, um den derzeitigen Stand aufrecht zu erhalten folglich sei dies die Mindestgrenze für geförderten Wohnraum. Das darüber hinaus auch preisgedämpfter Wohnraum benötigt werde stehe außer Frage.

Herr Kunze erinnert an die herrschende Diskussionskultur und fragt nach ob es möglich sei, den Antrag der CDU mit in die Offenlage zu nehmen um eine Diskussion hierzu zu ermöglichen.

Herr Ebert stellt klar, dass es sich um einen Änderungsantrag handelt über den abgestimmt werde.

Frau von Berg betont, dass die vorliegende Untersuchung keine wissenschaftliche Studie sei. Es sei zudem irritierend, dass hier durch die 30% Quote für die Bürgerbeteiligung bereits Ziele definiert seien. Sinnvoller sei es zu definieren, dass geförderter Wohnraum und preisgedämpfter Wohnraum benötigt werde und die Quote im Anschluss an die Beteiligung zu bestimmen.

Herr Ebert schlägt vor, wie folgt abzustimmen:

1. Beschlusspunkte I + II aus der Beschlussvorlage der Verwaltung
2. Änderungsantrag der CDU
3. Änderungsantrag der Koalition
4. Änderungsantrag Herr Bihn zum Änderungsantrag der Koalition

Herr Wagner bittet um Abstimmung des Änderungsantrages der CDU unter 1, da dieser Antrag der weitestgehende sei.

Herr Ebert widerspricht dem und stellt fest, dass die Beschlusspunkte zu I + II aus der Beschlussvorlage der Verwaltung gewichtiger seien, da zunächst über die Öffentlichkeitsbeteiligung abgestimmt werde. Dieser Beschluss bedinge den weiteren Verfahrensweg und sei daher als 1. Beschlusspunkt festzulegen.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (mehrheitlich gegen die Stimmen der CDU)

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss nimmt den bisherigen Entwurf zum Handlungskonzept Wohnen und zu den analytischen Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie zur Kenntnis.
- II. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt den bisherigen Entwurf zum Handlungskonzept Wohnen und zu den analytischen Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie durch die Verwaltung für eine Öffentlichkeitsbeteiligung von mindestens 30 Tage im Sommer 2022 offen zu legen. Eine öffentliche Bekanntmachung über den genauen Zeitraum sowie die Modalitäten ist seitens der Verwaltung im Vorfeld zu veröffentlichen.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (mehrheitlich abgelehnt gegen die Stimmen der CDU und der Fraktion Bergische Mitte)

Im Rahmen des 2019 vom Stadtrat beschlossenen Grundsatzbeschlusses über eine Baulandstrategie, zu der die CDU-Fraktion steht, ist eine Quote von 15 Prozent der Wohnbaufläche innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens für den sozialen Wohnungsbau und von weiteren 15 Prozent für die gedämpfte Wohnraumförderung festzulegen. Diese Quoten sollen für die nächsten 5 Jahre gelten und danach neu justiert werden. Zudem soll in größeren Wohneinheiten ein Quartiersmanagement installiert werden, um z.B. über dort angesiedelte Tauschbörsen den geförderten Wohnraum nach bestehenden Anrechten bedarfsgerecht steuern zu können.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (mehrheitlich zugestimmt gegen 6 Stimmen aus der CDU-Fraktion und 1 Enthaltung)

Die Verwaltung wird beauftragt, parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung einen „Runden Tisch“ einzurichten, um die Vorschläge des Gutachter Quaestio mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft in Bergisch Gladbach (Investoren, RBS, Haus & Grund, Mieterverein und andere), mit Politik und Verwaltung auf ihre Praxistauglichkeit und Wirksamkeit hin in einem geeigneten Format zeitnah zu diskutieren. In dieser „Expertenanhörung“ sollten auch andere Hürden bei der Realisierung von gefördertem Wohnraum, wie die Verfügbarkeit von Grundstücken und lange Genehmigungszeiten, thematisiert werden.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (mehrheitlich zugestimmt bei Enthaltung der CDU Fraktion und der Fraktion Bergische Mitte)

Zum Teilnehmerkreis des Runden Tisches sollte ein Vertreter der älteren und beeinträchtigten Menschen mit aufgenommen werden.

9. **Stellungnahme der Verwaltung zum Regionalplan Köln**
0237/2022

Der Tagesordnungspunkt wurde unter TOP 1 in den nächsten Ausschuss verlagert.

10. **Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße –**
- Beschluss zu den Stellungnahmen aus der frühzeit. Beteiligung
- Beschluss zu den Stellungnahmen aus der Offenlage
- Beschluss des städtebaulichen Vertrages
- Beschluss als Satzung
0058/2022

Frau Mehrtens ergänzt den Beschlussvorschlag der Vorlage um folgenden Punkt:

0. Der SPLA empfiehlt dem Rat, die nachfolgenden Beschlüsse zu fassen, sobald der Erschließungsträger alle notwendigen Voraussetzungen für die Verträge mit der Stadt erfüllt hat.

Herr Ebert stellt nachdrücklich klar, dass er sehr ungehalten über den Verlauf sei, es sei unmöglich, dass bei der Beschlussfassung über den Satzungsbeschluss noch nicht alle Unterlagen vollständig vorlägen. Dies mache der Ausschuss ausnahmsweise auch nur mit, weil allen bewusst sei, dass der Unternehmer nicht in der Materie beheimatet sei.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig zugestimmt bei 1 Enthaltung der AfD Fraktion)

0. Der SPLA empfiehlt dem Rat, die nachfolgenden Beschlüsse zu fassen, sobald der Erschließungsträger alle notwendigen Voraussetzungen für die Verträge mit der Stadt erfüllt hat.
- I. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt über die zum
Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße –

im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)) abgegebenen Stellungnahmen gemäß der Anlage 5.

- II. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt über die zum
Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße –
im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen
Stellungnahmen gemäß der Anlage 6.
- III. Der städtebauliche Vertrag wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.
- IV. Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach beschließt gemäß § 10 BauGB und der §§ 7 und 41
GO NW den
Bebauungsplan Nr. 2118 – Jakobstraße –
als Satzung und dazu die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

11. **Bebauungsplan 2445 – An der Strunde –**
Beschluss zur Aufstellung
0250/2022

Frau Krings (ASTOC) stellt den aktuellen Stand der Planungen vor (Präsentation siehe Anlage zur Niederschrift).

Herr Gajewski-Schneck begrüßt die Planung grundsätzlich und zeigt sich erfreut über die geäußerten Ziele, besonders über die Integration einer Grundschule. Er hätte sich gewünscht, dass zunächst eine Rahmenplanung erarbeitet worden wäre, man müsse aber den Abläufen Rechnung tragen und da dies jetzt parallel laufe sei es in Ordnung. Herr Gajewski-Schneck merkt an, dass in der aktuellen Vorlage bereits gemachte Zusagen zu Entwicklungszielen des Investors fehlen. Da auch der Bürgerschaft Defizite in der Planung aufgefallen seien, sollten folgende Punkte vor der Offenlage geklärt sein:

1. Bezogen auf die 71.000 qm Bruttogeschossfläche sollen 10.500 qm Bruttogeschossfläche an gefördertem Wohnraum entstehen, mit einer Bindungswirkung von 30 Jahren. Diese sollen im ganzen Quartier verteilt werden und nicht in einem Block konzentriert werden.
2. Bezogen auf die 71.000 qm Bruttogeschossfläche sollen 5.850 qm Bruttogeschossfläche an preisgedämpftem Wohnungsbau entstehen, zu ca. 11 € pro qm mit einer Bindungswirkung von 10 Jahren.
3. Die Kostenbegrenzung beim Bau der Schule sollte durch ein geeignetes Instrument im Vorfeld sichergestellt werden.
4. Die Selbstverpflichtung des Investors zu den genannten Baustandards wird anerkannt und dieser kann gefolgt werden.
5. Das Wege- und Aufenthaltsrecht im Quartier soll für alle Bürger sein und deshalb bestehe die Notwendigkeit der dinglichen Sicherung.

Folglich wird dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zu I + III gefolgt werden, zu Punkt II wird die Zustimmung zunächst nicht gegeben. Die Zustimmung zur frühzeitigen Beteiligung erfolgt erst sobald die oben genannten Punkte geklärt seien.

Herr Krell schließt sich Herr Gajewski-Schneck inhaltlich voll an. Zudem kritisiert er den Prozess der letzten Monate. Der Diskussionsprozess bis hierher sei nicht vollständig transparent gewesen, ferner vermisse Herr Krell eine gute Organisation und Struktur. Dies habe jetzt zu der Situation

geführt, dass nur über den Beschlussvorschlag zu I + III positiv abgestimmt werden könne, dem Beschlusspunkt II, der Entscheidung über die Offenlage, könne nicht gefolgt werden. Weiter bemängelt Herr Krell, dass mehrere Präsentationen des Investors unterschiedliche Inhalte zur gleichen Thematik wiedergegeben haben. Außerdem habe es zum Teil selektive Informationen für einzelne Fraktionen gegeben.

Herr Förster schließt sich den bisherigen Wortbeiträgen an, ihn störe vor allem, dass einige Darstellungen der Textbeiträge irreführend seien. Schön wäre eine Darstellung gewesen, dass es sich hier um den Weg zu einer Lösung handelt, in der das Ergebnis selbstredend divergieren kann. Die dargestellte Geschossigkeit sei zu groß für den Stadtteil Gronau, außerdem sei die Integration in ein Handlungskonzept Gronau nicht gegeben. Daher könne die Freie Wählergemeinschaft nur für die Beschlusspunkte I + III stimmen, nicht aber für die Offenlage unter Beschlusspunkt II.

Herr Wagner erklärt, dass die CDU erfreut über den konkreten Vorschlag sei. Weniger Massivität wäre schön gewesen, aber es sei das Bewusstsein da, dass der Wohnraum dringend benötigt werde. Wichtig seien die Infrastruktur und die verkehrliche Anbindung des Quartiers, wobei die verkehrliche Situation noch einmal betrachtet werden solle. Eine Berücksichtigung der Rahmenplanung Gronau sei ebenfalls wünschenswert gewesen.

Herr Kochan bedankt sich für den Vortrag und folgt inhaltlich Herr Gajewski-Schneck. Die Zustimmung zu den Beschlusspunkten I + III aus der Beschlussvorlage sei möglich, die Zustimmung zu Beschlusspunkt II der Beschlussvorlage sei nicht möglich. Er betont, dass die Entwicklung grundsätzlich positiv zu bewerten sei.

Herr Kraus begrüßt die Entwicklung, zeigt sich aber verwundert über das detaillierte Eingreifen der Politik in die Planungen. Wünschenswert wäre eine Angabe des geförderten Wohnraums in Prozent gewesen. Weiter merkt Herr Kraus an, dass der Zeit- und Finanzplan für die Schule bald stehen sollte.

Frau von Berg macht darauf aufmerksam, dass die Zuwegung zum Gelände ein Knotenpunkt für den Radverkehr und den Schulweg darstellt. Weiterhin sei die Straße Am Dännekamp der vorgesehene Radschnellweg nach Köln. Sie beauftragt die Verwaltung, den Verkehr generell und insbesondere den Radverkehr mitzudenken und rechtzeitig im Prozess im AMV zu platzieren.

Herr Samirae fragt ob dies ein Netzschluss zwischen dem Refrather Weg und dem Gierather Weg / Am Dännekamp sei.

Herr Samirae würdigt die Darstellung in der Präsentation als gelungene Konversion einer Brachfläche. Es sei vermessen, nach der Diskussion zum Handlungskonzept Wohnen jetzt die Geschossigkeit zu bemängeln. Zur Flächenschonung sollte geprüft werden, ob eine höhere Geschossigkeit denkbar sei, eine Anlehnung an das Wohnbaulandkonzept sei wünschenswert. Die Geschwindigkeit mit der das Wachendorff-Gelände konvertiert wird hätte er sich auch für Zanders gewünscht.

Frau von Berg antwortet, dass der Radweg heute schon südlich am Wachendorff-Gelände vorbeiführt. Wichtig sei, die bei der Erschließung steigende Verkehrsbelastung des jetzigen Radweges entlang der Straßen zu berücksichtigen.

Herr Migenda bestätigt den Prüfauftrag von Frau von Berg.

Auf Nachfrage von Herr Migenda bestätigt Herr Gajewski-Schneck, dass die genannten 5 Punkte vor der Offenlage geklärt sein sollten.

Herr Förster hält einen willkürlichen Vergleich für nicht angemessen, das Zanders Gelände sei nicht mit Gronau und dem Wachendorff-Gelände vergleichbar. Die Geschossigkeit solle im Sinne einer guten Gesamtlösung für Bergisch Gladbach nicht zu hoch angesetzt werden.

Herr Migenda erklärt, dass eine Rahmenkonzeption Gronau mitgedacht werde und parallel in Vorbereitung sei. Diese Parallelität sei entstanden, weil der Investor für das Wachendorff-Gelände schon bereitstehe. Die Kritik an der Organisation nimmt er an und sagt eine Verbesserung der kritisierten Punkte zu. Die verkehrliche Lösung wird im Verfahren erarbeitet, da dieser Themenkomplex selbstverständlich dazu gehöre und mitgedacht wird.

Die Geschwindigkeit bei der Konversion des Zanders Geländes ist gut, die Konversion des Wachendorff-Geländes laufe schon länger als die des Zanders Geländes.

Herr Zischg antwortet, dass der Anteil des geförderten Wohnraums bei ca. 8.000 qm liege, dies entspräche ca. 30%.

Frau Mehrtens erläutert sodann die Begrifflichkeiten frühzeitige Beteiligung und Offenlage.

Herr Gajewski-Schneck bestätigt erneut, dass die genannten 5 Punkte vor der Beschlussfassung zu Punkt II der Beschlussvorlage geklärt sein sollen.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (einstimmig)

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, den **Bebauungsplan Nr. 2445 – An der Strunde –** gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Ziel des Bebauungsplans ist, die Brache der ehemaligen Papierfabrik C.F. Wachendorff zu revitalisieren und unter Erhalt einiger historischer Gebäude zusammen mit den westlich angrenzenden Flächen eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten sowie sozialer Infrastruktur zu entwickeln.
- III. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss nimmt die Studie zur städtebaulichen Integration des Projektes „Wohnen an der Strunde“ in das integrierte Konzept Gronau zur Kenntnis.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (mehrheitlich abgelehnt gegen 5 Stimmen der CDU, der Fraktion Bergische Mitte und der AfD)

- II. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs zum **Bebauungsplan Nr. 2445 – An der Strunde –** mittels Aushangs durchzuführen.

12. **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2496 – Schlodderdicher Weg –**
– Beschluss der Abwägung
– Zustimmung zum Durchführungsvertrag
– Beschluss des Bebauungsplans als Satzung
0248/2022

Herr Steinbüchel merkt an, dass dem Ausschuss für Anregungen und Beschwerden ein Antrag des Bürgervereins Gierath Schlodderdich e.V. vorlag, der unter anderem Thematiken aufgreift, die

dieser Beschlussvorlage zugrunde liegen. Der AAB hat den Bürgerantrag in die Fachausschüsse zur Beratung verwiesen.

Folglich beantragt Herr Steinbüchel für die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN eine Vertagung des TOP 12 bis der Bürgerantrag in den Fachausschüssen beraten worden ist.

Herr Förster erklärt, dass aus der Abwägung die erkennbaren Bedenken bezüglich der Strunde und der Wasserthematik nicht ausreichend gewürdigt worden seien. Er stimme einer Vertagung zu.

Herr Waldschmidt stellt klar, dass die Einwendungen der Bürger aus den Beteiligungen deckungsgleich mit der eingegangenen Beschwerde seien und daher keiner Beratung bedürfen. Dem Vertagungsantrag werde nicht zugestimmt.

Herr Krell schließt sich Herr Waldschmidt an und erklärt ebenfalls, dass alle Fragen des Bürgervereins bereits diskutiert wurden. Auch er spricht sich gegen eine Vertagung aus.

Herr Wagner schließt sich ebenfalls Herr Waldschmidt an, die Thematik sei hinreichend diskutiert worden, eine Vertagung werde abgelehnt.

Sodann lässt Herr Ebert über den Vertagungsantrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (mehrheitlich abgelehnt gegen 2 Stimmen aus der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN und der Fraktion der Freien Wählergemeinschaft bei 2 Enthaltungen aus der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN)

Der Tagesordnungspunkt 12. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2496 – Schlodderdicher Weg – soll vertagt werden und erst beschlossen werden, wenn die Beschwerde des Bürgervereins Gierath Schlodderdich e.V. in den Fachausschüssen beraten wurde.

Frau Dr. Steinmetzer erklärt, dass dem Beschlussvorschlag der Verwaltung nicht gefolgt werden könne, da der Klimaschutz hier nicht ausreichend Beachtung finde. Andere Flächen kämen hier ebenfalls in Betracht, es müsse nicht immer auf der grünen Wiese gebaut werden. Wünschenswert wäre eine Überprüfung der bereits versiegelten Flächen gewesen.

Herr Kraus stimmt dem Verfahren zu, einen bestehenden Standort zu erweitern sei auch eine Form der Nachhaltigkeit. Der Vorschlag therapiebedürftige Menschen auf verseuchtes Gelände abzuschieben sei geschmacklos.

Frau Dr. Steinmetzer stellt klar, dass sie keineswegs Patienten auf verseuchte Gebiete abschieben wolle. Es solle lediglich geprüft werden, welche versiegelte Fläche sinnvoll genutzt werden könne.

Frau von Berg stellt fest, dass der Vergleich von Mensch gegen Fläche unwürdig sei und diese beiden Faktoren sich schlichtweg nicht vergleichen lassen. Flächen seien da wo es geht, zu erhalten.

Herr Waldschmidt stellt noch einmal heraus, dass die Abwägung schwierig war, da viele Faktoren, wie die bereits bestehende Klinik, eine nicht realisierbare Zweigstellenlösung und Naturschutzaspekte zu berücksichtigen gewesen seien.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (mehrheitlich zugestimmt gegen 4 Stimmen aus der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN und 1 Stimme aus der Fraktion der Freien Wählergemeinschaft bei 1 Enthaltung aus der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN)

- I. Der Rat beschließt die Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach den §§ 3, 4 und 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2496 – Schlodderdicher Weg –** gemäß den Anlagen 2 bis 7.
- II. Der Rat stimmt dem Durchführungsvertrag zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2496 – Schlodderdicher Weg –** mit den in der Sachdarstellung aufgeführten Kerninhalten zu.
- III. Der Rat beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 7 Gemeindeordnung NRW den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2496 – Schlodderdicher Weg –** als Satzung mit seiner Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

13. Anträge der Fraktionen

Keine

14. Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Dr. Cramer möchte wissen, wie viel Fläche in Hektar in Bergisch Gladbach jährlich versiegelt werden und ob es dazu eine Statistik gäbe.

Herr Honecker antwortet, dass diese Frage nicht zu beantworten sei, da die Flächenversiegelungen in Bergisch Gladbach nicht statistisch erfasst würden.

Der Vorsitzende, Herr Ebert, schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20:12 Uhr.

gez. Ebert
Vorsitzender

gez. Bilstein
Schriftführung