

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Stadtentwicklungs- und
Planungsausschusses

18.10.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Niederschrift (öffentlich)

5

Stadt Bergisch Gladbach

Der Bürgermeister

Datum
10.11.2022
Ausschussbetreuender Fachbereich
Zentraler Dienst 6-10
Schriftführung
Marion Sadza
Telefon-Nr.
02202-141410

Niederschrift

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss
Sitzung am Dienstag, 18.10.2022

Sitzungsort

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

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

17:00 Uhr - 18:50 Uhr

Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis)

Keine

Sitzungsteilnehmer
Siehe TOP1

Tagesordnung

Ö Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit**
- 2 Vereidigung sachkundiger Bürger**
- 3 Bestellung einer neuen Schriftführung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses**
0449/2022
- 4 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil**
- 5 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung**
0465/2022
- 6 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**

- 7 Mitteilungen des Bürgermeisters**

- 8 Eintragungen in die Denkmalliste**
 - Katholische Volksschule Sankt Konrad (KGS Hand)
 - Ehem. Gaststätte Eck Romaneyerstr. 38-40*0456/2022*

- 9 Statistische Daten zu stadtteilbezogenen Baugenehmigungen für Wohnungen**
0452/2022

- 10 Handlungskonzept Wohnen / analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie**
 - Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
 - Richtungsbeschluss*0482/2022*

- 11 Stellungnahme zur Verordnung zur Baulandmobilisierung nach § 201a BauGB der Landesregierung NRW**
0485/2022

- 12 InHK Bensberg | Quartiersplatz Wohnpark Bensberg - Entwurf Quartiersplatz**
0370/2022

- 13 InHK Bensberg / Förderantrag für das nächste Programmjahr**
hier: Beschluss zum Programmjahresantrag 2023
0454/2022

- 14 InHK Bensberg | Maßnahme Fußweg Wohnpark Bensberg zum Zentrum;**
hier: Beschluss über die Ausführung der Planung
0432/2022

- 15 BP-Nr. 2445 - An der Strunde -**
 - Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung*0353/2022*

- 16 Anträge der Fraktionen**

- 17 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 und stellt die ordnungsgemäße und rechtzeitige Einladung und die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Er begrüßt folgende Ausschuss- und Verwaltungsmitglieder:

CDU Fraktion

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

Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN

Anke Außendorf (für Dirk Steinbüchel)
Beate Rickes
Sascha Gajewski-Schneck
Dr. Josef Cramer
Dr. Anna Steinmetzer

SPD Fraktion

Andreas Ebert
Klaus W. Waldschmidt (bis 18:30 Uhr)
Berit Winkels
Corvin Kochan

AFD Fraktion

Carlo Clemens

FDP Fraktion

Jörg Krell

Fraktion Freie Wählergemeinschaft

Wilfried Förster

Fraktion Bergische Mitte

Thomas Kunze

Fraktionsloses Mitglied:

Frank Samirae (bis 18:05 Uhr)

Inklusionsbeirat

Friedhelm Bihn

Integrationsbeirat

Niloofar Aghazadeh

Seniorenbeirat

Iro Herrmann (für Martin Derda)

Verwaltung

Herr Flügge VVII- (bis 18:35 Uhr)

Herr Migenda VVIII

Frau Mehrtens 6-61

Herr Fliegner 6-63

Herr Lassotta 6-60

Herr Assmann 6-10

Frau Sadza 6-10

2. Vereidigung sachkundiger Bürger

keine

3. Bestellung einer neuen Schriftführung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses
0449/2022

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Frau Marion Sadza wird zur Schriftführerin des Planungsausschusses gewählt.

4. **Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil**

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Die Niederschrift wird genehmigt.

5. **Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der letzten Sitzung**
0465/2022

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

6. **Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**

Keine

7. **Mitteilungen des Bürgermeisters**

Keine

8. **Eintragungen in die Denkmalliste**
- Katholische Volksschule Sankt Konrad (KGS Hand)
- Ehem. Gaststätte Eck Romaneyerstr. 38-40
0456/2022

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

9. **Statistische Daten zu stadtteilbezogenen Baugenehmigungen für Wohnungen**
0452/2022

Der Ausschuss nimmt die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

10. **Handlungskonzept Wohnen / analytische Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie**
- Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Richtungsbeschluss
0482/2022

Herr Förster lehnt im Namen der Freien Wählergemeinschaft die Formulierung der auf S. 39 ff. erfolgten Festlegung, dass bis 2035 weitere 108 ha Bauland ausgewiesen werden müssen, um die Quoten zu erfüllen, ab.

Seitens der FDP sieht Herr Krell weiteren Beratungsbedarf, es soll intern eine Expertenanhörung durchgeführt werden. Er bittet um zwei redaktionelle Änderungen

1. auf S. 19 II. drittletzte Zeile soll es statt „das“ Handlungskonzept „ein“ Handlungskonzept heißen.
2. Auf S. 19 II. vorletzte Zeile soll es statt „...sowie einen Baulandbeschluss vorzubereiten und dem Rat zum Beschluss vorzulegen“ heißen „...sowie einen Baulandbeschluss vorzubereiten und dem Ausschuss nochmals zum Beschluss vorzulegen.“

Herr Gajewski-Schneck stellt fest, dass der Wohnungsmarkt aktuell nicht für die Daseinsvorsorge der Bürger in Bergisch Gladbach sorgt. Daher ist ein Trend in Richtung 30% Quote geförderter sozialer Wohnungsbau zu begrüßen und der Beschluss zu unterstützen.

Herr Dr. Metten befürchtet, dass mit dem Beschluss das Gegenteil erreicht wird. Er verweist auf eine Umfrage des ifo-Instituts, wonach im September 2022 die Stornierungsquote im privaten Wohnungsbau einen Wert von 17,6% erreicht hat.

Er stellt im Namen der CDU-Fraktion die These auf, dass, falls die Anzahl der erforderlichen Wohnungen nicht gebaut wird, dies dazu führen wird, dass eine wachsende Nachfrage auf ein gleichbleibendes Angebot trifft und dies in steigenden Preisen resultiert. Gründe für das Nichterreichen der Anzahl sieht er vor allem in der hohen Steigerung der Baukosten und fehlenden Förderungen seitens der Länder. Er erwartet weniger Wohnbebauung als gewünscht. Er lehnt den Beschlussvorschlag ab und fordert stattdessen eine Quote für 15% geförderten und 15% für preisgedämpften Wohnbau.

Herr Waldschmidt beschreibt die Wohnungssituation für Geringverdiener in Bergisch Gladbach als katastrophal. Er ergänzt, dass mit dem Bau von 800 Wohnungen gerade der Status Quo gehalten werden kann. Dieser Wert bilde für die Ampel-Fraktionen die Untergrenze. Er macht deutlich, dass Investoren mit dem Begriff „preisgedämpfter Wohnraum“ nichts anfangen können und klare Quoten brauchen, die sie im Rahmen ihrer Planung berücksichtigen können. Er wünscht sich eine strikte Anwendung der Quote ohne Öffnungsklausel.

Herr Gajewski-Schneck hält die These von Hr. Dr. Metten für nicht haltbar und verweist u.a. auf Studien der Baulandkommission und des Deutschen Städtetags. Er stimmt Herrn Waldschmidt in seinen Ausführungen zu.

Herr Dr. Metten sieht es als Aufgabe des Ausschusses an eine Definition für den Begriff „preisgedämpfter Wohnraum“ zu erarbeiten. Er führt aus, dass es wirtschaftlich attraktiv sein muss für Eigentümer Wohnraum zu veräußern und für Investoren zu investieren.

Herr Wagner bezieht sich auf Herrn Waldschmidt und erinnert an die mahnenden Worte aus der Immobilienbranche, wonach es schwierig sein wird einen Investor zu finden, der bereit ist 30% geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Eine feste und hohe Quote sieht er kritisch.

Herr Kraus macht ebenfalls auf die veränderte geopolitische Situation aufmerksam, die sich seines Erachtens nach in den nächsten Jahren nicht verändern wird. Er möchte durch attraktive Grundstückspolitik und das Ausweisen genügend großer Flächen die bestmöglichen Rahmenbedingungen für Investoren schaffen. Zudem merkt er an, dass die Stadt bereit sein muss den Investoren zusätzlich Geld zur Verfügung zu stellen. Er wiederholt die Aussage von Herrn Metten für eine Quote von höchstens 15% gefördertem und für 15% preisgedämpften Wohnraum. Darüber hinaus sieht er den Bund und das Land in der Pflicht der Entwicklung in der Wohnungspolitik entgegenzusteuern.

Herr Dr. Cramer stimmt nur unter dem Vorbehalt zu, dass die Grundlagen in der Vorlage aktualisiert werden. Er fürchtet, dass das Handlungskonzept ansonsten anfechtbar und somit nicht rechtssicher sei. Er bittet um die Aktualisierung der Zahlen.

Herr Dr. Metten stimmt den Punkten von Hr. Krell zu, dass die Zeitenwende Bauprodukte teurer macht; er sieht keine 0% Zinspolitik in den nächsten 10 Jahren wiederkehren und eine

zunehmende bürokratische Komplexität für Bauherren. Er führt aus, dass Investoren im ersten Schritt klären, ob ein Bauprojekt rentabel ist. Wenn dann im zweiten Schritt eine unwirtschaftliche Quote zu erfüllen sei, müssten frei finanzierte Wohnungen für einen exorbitant hohen Preis auf den Markt gebracht werden. Er wirft die Frage in den Raum, ob der angestrebte Quotenbeschluss eine Bremse sei oder ob der Markt dies verkraften könne.

Sodann lässt Herr Ebert über den redaktionell geänderten Beschlussvorschlag und beide Punkte gemeinsam abstimmen.

Der Ausschuss fasst folgende

Beschlüsse:

(jeweils mehrheitlich gegen die Stimmen der CDU-Fraktion und der Fraktion Bergische Mitte)

I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss (SPLA) nimmt die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf Handlungskonzept Wohnen und zu den Analytischen Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie (Anlage 3 und 4) zur Kenntnis.

II. Der SPLA nimmt den Vorabzug Endbericht Handlungskonzept Wohnen und sowie den Vorabzug Analytischen Grundlagen für die Konkretisierung der Baulandstrategie (Anlage 1 und 2) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung gemäß diesen Ausarbeitungen ein Handlungskonzept Wohnen zur finalen Beschlussfassung sowie einen Baulandbeschluss vorzubereiten und dem Ausschuss und dem Rat zum Beschluss vorzulegen.

11. Stellungnahme zur Verordnung zur Baulandmobilisierung nach § 201a BauGB der Landesregierung NRW
0485/2022

Herr Förster hätte sich gewünscht, dass in der Antwort der Verwaltung zu erkennen gewesen wäre, dass sie die Möglichkeit der zusätzlichen Anwendung bestimmter Instrumente des Baugesetzbuches durchaus restriktiv handhaben möchte. Er rügt, dass es im Vorfeld keine Möglichkeit gab die Antwort der Verwaltung z.B. im Rahmen eines Rundschreibens abzustimmen, so dass dem Ausschuss nur die Möglichkeit blieb das Schreiben nachträglich gutzuheißen.

Herr Kochan widerspricht Herrn Förster und sieht die Möglichkeiten im Gesetz vielmehr als „Möglichmacher“; er verweist auf städteplanerisches Ermessen und die Verhältnismäßigkeitsprüfung der Verwaltung.

Herr Migenda hebt die Vorteile hervor, die in der Zuordnung der Stadt als Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt liegen. Die Verwaltung erhalte dadurch mehr Handlungsmöglichkeiten, wie z.B. erweiterte Befreiungsmöglichkeiten, ein erweitertes Vorkaufsrecht und ein Baugebot bei bestimmten Liegenschaften. Die Verwaltung prüfe in jedem Einzelfall, warum eine Abweichung oder Befreiung von Festsetzungen im Bebauungsplan erlaubt wird. Bauvorhaben mit größerer Tragweite werden der Politik zur Abstimmung vorgelegt.

Herr Ebert weist darauf hin, dass es in Bergisch Gladbach eine Vielzahl von gültigen Bebauungsplänen gebe, deren städtebaulichen Ziele nicht mehr geteilt werden. Die Verwaltung bekomme nun durch den Vorstoß des Landes ein Werkzeug an die Hand, wie man mit solchen Flächen umgehen könne ohne den Bebauungsplan zu ändern.

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: einstimmig (unter Enthaltung der Fraktion Freie Wählergemeinschaft)

Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss stimmt der Stellungnahme der Stadt Bergisch Gladbach zur Verordnung zur Baulandmobilisierung nach § 201a BauGB der Landesregierung NRW (Anlage 1) zu.

**12. InHK Bensberg I Quartiersplatz Wohnpark Bensberg - Entwurf Quartiersplatz
0370/2022**

Herr Kunze merkt an, dass bei der Beteiligung der Bürgerschaft zu wenig über die konkrete Planung für den Quartiersplatz informiert wurde. Die Bürgerschaft und Eigentümerschaft sehen das Projekt aus seiner Sicht jedoch kritisch.

Herr Kochan hat die Information erhalten, dass die Beteiligung der Bürger als positiv wahrgenommen.

Auf Anfrage von Herrn Kochan teilt Frau Mehrstens mit, dass der erste Entwurf aufgrund von großer Kritik der Bewohnerschaft des Wohnparks zurückgestellt wurde. In der Folge wurde ein neuer Vorentwurf unter sehr intensiver Beteiligung erarbeitet. Zu diesem neuen Vorentwurf sei bisher wenig Kritik und eine positive Grundstimmung zu verzeichnen.

Frau Aghazadeh hätte sich gewünscht, dass das begrenzte Budget in die Ertüchtigung der Spielplätze investiert worden wäre.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (jeweils einstimmig)

Der Planungsausschuss

1. nimmt die Entwurfsplanung der Stadtverwaltung zustimmend zur Kenntnis und
2. und beschließt die Ausführung dessen vorbehaltlich der Zustimmung des Fördermittelgebers.

**13. InHK Bensberg / Förderantrag für das nächste Programmjahr
hier: Beschluss zum Programmjahresantrag 2023
0454/2022**

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (jeweils einstimmig)

1. Die Verwaltung wird damit beauftragt, auf der Grundlage des InHK Bensberg, des Grundförderbescheides der Bezirksregierung Köln vom 31.08.2017 und des Antrags für die Städtebauförderung 2023 im Programm „Lebendige Zentren“, die beantragten Einzelmaßnahmen weiter planerisch zu qualifizieren und nach den jeweiligen förderbezogenen Zusagen die Umsetzung anzustreben.

2. Die fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zum Programmantrag 2023 wird in der vorliegenden Form beschlossen.

**14. InHK Bensberg | Maßnahme Fußweg Wohnpark Bensberg zum Zentrum;
hier: Beschluss über die Ausführung der Planung
0432/2022**

Der Ausschuss fasst folgenden

Beschluss: (einstimmig)

Der SPLA beschließt die Ausführung der Maßnahmen M4:13, M4:14; M4:17; M4:19 und M4:20 vorbehaltlich der Zustimmung des Fördermittelgebers.

**15. BP-Nr. 2445 - An der Strunde -
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
0353/2022**

Herr Kochan sieht eine positive Entwicklung mit der Vereinbarung von der 30% Quote im Letter of intent (LOI) auf dem Weg zu einem sozial-ökologischen Stadtquartier mit Qualität im Stadtteil Gronau.

Herr Förster sieht als Ziel einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung, dass die Bürger Bedenken zu konkreten Planungsvorhaben äußern können. Er wünscht sich mehr Informationen. Zudem regt er an, dass die Formulierungen in der Absichtserklärungen des Investors im LOI statt „soll“ auf „wird“ geändert werden.

Da der Begriff „preisgedämpftes Wohnen“ nicht hinreichend definiert ist, stellt er zur Diskussion, ob der Begriff nicht gänzlich aus dem LOI entfernt werden sollte.

Frau Mehrtens informiert Herrn Förster, dass es ein 2-stufiges Bauleitplanverfahren gebe. Im ersten Schritt gebe es eine frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung, im zweiten Schritt folge eine Offenlage des Bebauungsplanentwurfs.

Im Rahmen des ersten Schritts seien die Planunterlagen ausreichend. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit sollen Anregungen und Bedenken zum Entwurf eingebracht werden. Angaben zur Geschossigkeit und weitere Informationen seien dem Entwurf und Begleittext zu entnehmen.

Herr Krell stellt fest, dass die FDP dem Beschlussvorschlag zustimmen werde und führt aus, dass das vorgelegte Konzept städtebaulich und wohnungswirtschaftlich innovativ, kreativ und ökologisch sei.

Frau Mehrtens teilt mit, dass es eine öffentliche Vorlage gebe und das LOI als Anlage, die nur den Ratsmitgliedern zur Verfügung gestellt wurde, da Verträge in aller Regel nicht öffentlich sind.

Herr Krell erläutert, dass am 31.08.22 die Sitzung des Gestaltungsbeirat mit vielen guten Vorschläge stattfand. Es hätte jedoch auch einseitige Vorschläge gegeben, die die wirtschaftlichen Aspekte vollständig negieren würden. Daher hat er den Appell an die Verwaltung, dass im Rahmen der Beratungen mit dem Gestaltungsbeirat nicht noch zusätzliche Hürden für den Investor aufgebaut werden.

Herr Kraus folgt Herrn Krell und bittet um umsetzbare Rahmenbedingungen für den Investor. Er sieht im Bau der Schule für den Standort eine hohe Bedeutung. Er stimmt Herrn Förster nicht zu und führt aus, dass die Bürger durchaus in der Lage seien durch das Lesen der Vorlage und das Besuchen der Internetseite sich vollumfänglich zu informieren. Er werde dem Verfahren zustimmen.

Herr Kunze kann nicht nachvollziehen, warum eine juristisch nicht bindende Absichtserklärung (wie der Letter of intent) nicht öffentlich diskutiert werden könne.

Herr Ebert verweist darauf, dass alles Weitere zum LOI im nicht-öffentlichen Teil besprochen werden kann. Zudem führt er zur Beschlussfolge aus, dass im Frühjahr der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Üblicherweise werde gleichzeitig der Beschluss der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gefasst. In diesem Fall war es anders, da die Diskussion zwischen Politik und Investor noch nicht abgeschlossen war. Es wurde jedoch gewünscht bereits den Aufstellungsbeschluss zu fassen, um das Verfahren zu beschleunigen.

Herr Gajewski-Schneck ergänzt, dass der Investor erhebliche Erwartungshaltungen geweckt habe und da aktuell noch kein städtebaulicher Vertrag vorliege, verstehe er die Vorlage als Versprechen der Verwaltung die Zusagen in gleicher Form im städtebaulichen Vertrag wiederzufinden.

Herr Migenda ruft in Erinnerung wie lange das Areal bereits im Ruhezustand für eine neue städtebauliche Nutzung ist. Es sei im Interesse aller zügig voranzukommen. Zudem habe der Investor die Anmerkungen des Gestaltungsbeirats positiv aufgenommen. Er sehe eine gute Grundlage im Rahmen des politischen Auftrags geschaffen, sodass das Verfahren jetzt weitergehen kann.

Der Ausschuss fasst sodann folgenden

Beschluss: (jeweils einstimmig bei Enthaltung der Fraktion Freie Wählergemeinschaft)

1. 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.
2. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss nimmt die Empfehlungen des Gestaltungsbeirats sowie den „Letter of intent“ zu den angestrebten Entwicklungszielen des Grundstückseigentümers zur Kenntnis.

16. Anträge der Fraktionen

Keine

17. Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Ebert bittet Frau Mehrrens den Hinweis von Frau Aghazadeh zu den Spielplätzen im Wohnpark an das Grünflächenamt weiterzuleiten.

gez. Ebert
Vorsitzender

gez. Sadza
Schriftführerin

