

Kreisstadt Bergheim Der Bürgermeister		Vorlage Nr.: 27/2023 öffentlich			
Dezernat: III FBL: N. N. AbtL: Frau Marx-Flatten Verfasser/in: Herr Aulmann		Mitzeichnungen			
Vorgesehene Beratungsfolge					
Gremium					Datum
A.f. Planung und Städtische Betriebe					02.02.2023

TOP Fläche zwischen Süd-West-Straße, Bahndamm, der Bebauung an der Kölner Straße und dem Intro
Anträge der Fraktion DIE GRÜNEN vom 15.11.2022 und 17.01.2023

Beschlussvorschlag

Entfällt

Erläuterungen:

1. Zielsetzung

Die Zielsetzung ist den beiden Anträgen der Fraktion DIE GRÜNEN vom 15.11.2022 und vom 17.01.2023 zu entnehmen (siehe Anlagen).

2. Sachverhalt

Für den zur Diskussion stehenden Bereich zwischen Süd-West-Straße, Kölner Straße und dem Intro sind die nachfolgend aufgeführten Bebauungspläne rechtsverbindlich:

- BP 159/Bm „Bahnhof Bergheim“
- BP 38.4/Bm „Stadtkern“ – 4. Änderung
- BP 38.4/Bm „Stadtkern“ – 7. Änderung
- zusätzlich zu den drei genannten Bebauungsplänen ist jeweils eine 1. Textergänzung rechtsverbindlich.

Mit diesem Bereich ist sich in den vergangenen Jahren immer wieder in verschiedenen Ratsgremien, im Arbeitskreis Bahnhof, Ortsterminen, Informationsveranstaltungen uvm. intensiv befasst worden.

Der Bebauungsplan Nr. 277/Bm „Bahnhof Bergheim“ überlagert den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 159/Bm „Bahnhof Bergheim“, mit einer Ausnahme im nordwestlichen Bereich zwischen Kölner Straße und Süd-West-Straße, nahezu vollständig.

Zum Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN vom 10.03.2020 bzgl. des Erlasses einer Veränderungssperre für den Bereich zwischen Süd-West-Straße, Bahndamm, Intro und B55 / Änderung Bebauungsplan Süd-West-Straße hat die Verwaltung im Rahmen ihrer Ausführungen eine Prüfung dahingehend vorgeschlagen, durch welche Instrumente die verfolgten Ziele des Antrages erreicht werden können (vgl. Vorlage 148/2020 unter https://sdnetrim.kdvz-frechen.de/rim4800/sdnetrim/UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZend--G6MpoaU-AgwS71OBwctv6dXEdAOpK4wAS-biMXo/Beschlussvorlage_148-2020_1_Ergaenzung.pdf).

Die in Frage kommenden und im Zuge der Ausführungen zum Antrag aufgeführten Instrumente

- Erlass einer Veränderungssperre verbunden mit einer Änderung der Bebauungspläne
- Ergänzung der Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus im Bereich „Altstadt“ vom 06.02.2018

wurden damals seitens der Verwaltung geprüft und mit den Fraktionen thematisiert, insbesondere da coronabedingt Ausschusssitzungen in der zweiten Jahreshälfte 2020 nicht stattfinden konnten. Auch im Zusammenhang mit zeitweise vorgesehenen und wieder verworfenen Projektierungen von Immobilieneigentümern in diesem Bereich oder auch planerischen Überlegungen zu Projektbausteinen des INSEK Innenstadt wurde diese Thematik immer wieder mit untersucht und beleuchtet.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die rechtskräftigen Bebauungspläne in diesem Bereich zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele weiterhin geeignet sind. Der Erlass einer Veränderungssperre ist nur dann möglich und sinnvoll, wenn für konkrete städtebauliche Zielsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden und zugleich negative städtebauliche Entwicklungen verhindert werden sollen. Dazu zählen insbesondere Bauvorhaben, die während der Planaufstellung genehmigt werden müssten, welche der städtebaulichen Zielsetzung entgegenstehen. Dies ist aktuell nicht der Fall. Da mit diesen Instrumenten in der Regel ein hoher eigentumsrechtlicher Eingriff verbunden ist, ist die Notwendigkeit ihres Einsatzes sorgsam abzuwägen.

Der Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN von März 2020 forderte unter anderem, dass sich im ehemaligen Portofino – am Eingang des Vorplatzes zum Intro – kein „1 €-Laden oder ähnliche[r] Ramsch“ ansiedele. Hierzu ist festzuhalten, dass es planungsrechtlich nicht möglich ist, Einzelhandelsnutzungen abhängig von ihrer Qualität zuzulassen oder auszuschließen. 1 €-Läden sind aus planungsrechtlicher Sicht gewöhnliche Einzelhandelsbetriebe und können dahingehend nicht anders behandelt werden als andere, hochwertigere Einzelhandelsbetriebe. Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten gibt es in dieser Hinsicht nur zu den Vergnügungsstätten, von denen im genannten Bereich jedoch bereits heute schon „Spielhallen, Peep-Shows und Sex-Kinos“ ausgeschlossen sind – hiervon sind gerade die Spielhallen in der heutigen Zeit relevant.

Genauso teilt die Verwaltung die Einschätzung der Fraktion DIE GRÜNEN, dass zusätzlicher Wohnraum in der Innenstadt positive Effekte für den Handel in der Fußgängerzone hat. Indem im betreffenden Bereich Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind, liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür bereits vor. Eine Umsetzung liegt in den Händen der privaten Eigentümer.

Sollte sich in Zukunft planerischer Handlungsbedarf ergeben, würde die Verwaltung hierauf selbstverständlich reagieren und den Gremien die entsprechenden städtebaulichen Instrumente zur Beratung vorlegen.

3. Alternativen/Einsparpotenziale (Prüfung einer kostengünstigeren Aufgabenerledigung einschl. der Möglichkeit der interkommunalen Zusammenarbeit)

Entfällt

4. Darstellung der Auswirkungen auf den Ergebnisplan, den Finanzplan und die Bilanz (Ifd. Haushaltsjahr und Folgejahre, inkl. Folgekosten bei Investitionen)

Entfällt

5. Darstellung der klimaschutzrelevanten Auswirkungen

Entfällt

6. Bürgerbeteiligung

Entfällt

7. Überprüfung der Zielerreichung (Messinstrumente und –zeitpunkt)

Entfällt