



Frau
Gabriele von Berg

Fachbereich 6
- Bebauungs- und Rahmenplanung –
Rathaus Bensberg
Wilhelm-Wagener-Platz
Auskunft erteilt:
Tobias Zampich, Zimmer 508
Tel.: 0 22 02/ 14 13 92
E-Mail: T.Zampich@stadt-gl.de

**Ihre Anfrage in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses
am 10. Januar 2023**

30.01.2023

Sehr geehrte Frau von Berg,

in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 10.01.2023 fragten Sie nach dem Sachstand zum Nahversorgungszentrum Herkenrath. Über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4134 – Auf dem Langen Feld – und die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 001/4134 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der drei geplanten Nahversorgungsmärkte geschaffen werden.

Stand der Grundstücksverhandlungen

Für den wichtigen Teilbereich der neuen Kreuzung Straßen / Ball sind die Verhandlungsgespräche zwischen der Stadt und den von der Straßenaufweitung betroffenen Grundstückseigentümern erfolgreich abgeschlossen. Für drei Eckgrundstücke der Kreuzung Straßen / Ball ist der Grunderwerb gesichert. Die Verhandlungen über den Grunderwerb der für die Supermarktzufahrt benötigten Flächen laufen federführend über den Vorhabenträger. Nach Aussage desselben geben die zuletzt von dort geführten Gespräch Anlass, dass eine Lösung zeitnah in Aussicht steht. In Verbindung mit der Bebauung des Grundstücks an der südöstlichen Seite der Kreuzung laufen derzeit noch finale Abstimmungsgespräche zwischen der Verwaltung und dem dortigen Eigentümer.

Entwässerung

Aufgrund der großen Bedeutung des Vorhabens für die Ortslage unterstützt die Stadt den Vorhabenträger weiterhin bei dessen Akquise der Grundstücke (z.B. für die vom Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Bedarfe an öffentlichen Erschließungsflächen) und führt dazu entsprechende Grundstücksverhandlungen gemeinsam mit dem Vorhabenträger. Die Gespräche über die Ableitung der auf dem Supermarktgelände anfallenden Niederschläge hangabwärts werden aktuell fortgesetzt. Da nach wie vor nicht abgesehen werden kann, ob die privaten Grundstückseigentümer bereit sind hier Durchleitungsrechte einräumen, prüft die Verwaltung mittlerweile, ob die Niederschlagsentwässerung des Plangebiets und die eines Teilbereichs von Herkenrath, für das nach den Vorgaben des Kreises zusätzliche Entwässerungsanlagen errichtet werden müssen, unabhängig voneinander betrachtet werden können. Hierzu wurden alternative Flächen identifiziert, die räumlich nicht mehr in Verbindung mit dem Bauvorhaben des Vorhabenträgers stehen. Die technische und wirtschaftliche Machbarkeit dazu ist in der Prüfung. Dazu sind mit externen Gutachten erforderlich sowie die Abstimmung mit dem Kreis. Die Idee dahinter ist, eine gedankliche und organisatorische Trennung eines städtischen und eines privaten, ausschließlich projektbezogenen Regenrückhaltebeckens herbeizuführen, um darüber auch eine Beschleunigung des Verfahrens erzielen zu können. Derzeit erweist sich die Lösung der Entwässerungsfrage mit der aktuell noch ange-dachten Lösung als schwierig bis nicht umsetzbar. Dies liegt im Wesentlichen darin begründet, dass die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer von dort davon abhängig gemacht wird, die dazu notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen zum Vorhaben mit öffentlich-rechtlichen Zugeständnissen an anderer, nicht mit dem Projekt in Verbindung stehenden Stellen, zu verquicken. Vor diesem Hintergrund und dem Umfang der einhergehenden Forderungen/ Erwartungen und entgegenstehender planungsrechtlicher Sachstände kann seitens der Verwaltung eine Zusage dafür nicht in Aussicht gestellt werden.

Gutachten

Im Anschluss an die Entscheidung über die Regenentwässerung wird die Verwaltung mit dem Vorhabenträger weitere Aspekte der Gestaltung des Supermarktgeländes abstimmen. Die Abstimmung umfasst die Frage der Dimensionierung der Kundenparkplätze sowie Detailfragen zur ökologischen Optimierung der Planung (u.a. Begrünung der Parkplätze, Dachbegrünung, Fotovoltaik). Die der Stadt bzw. dem Kreis als Untere Wasserbehörde vorzulegenden Unterlagen umfassen für den Bereich der Entwässerung ein Entwässerungskonzept incl. einem Überflutungsnachweis und eine vom Kreis genehmigungsfähige Entwässerungsplanung incl. des Nachweises, dass die Planung den Vorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie entspricht. Dies sind üblicherweise Anforderungen, die aus dem geltendem Recht resultieren. Für die Erarbeitung des Umweltberichts zum Bebauungsplan ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durch die Verwaltung vorzunehmen auf Grundlage besagter,

vom Vorhabenträger vorzulegender bzw. mit der Stadt abzustimmender Grünplanung zum Supermarktgelände.

Zeitplan

Aufgrund der Vielzahl der bei diesem Vorhaben beteiligten Akteure, insbesondere außerhalb der Verwaltung, kann von hier aktuell auch weiterhin keine belastbare Aussage getroffen werden wann die Supermärkte eröffnen. Der Stadt kommt zwar im Planungs- und Genehmigungsverfahren eine wesentliche und in diesem Rahmen auch bündelnde Funktion zu, jedoch liegen Projektleitung und Projektverantwortung bei dem Vorhabenträger und Investor. Somit kann und darf die Stadt auch nur auf bestimmte Schritte des Verfahrens Einfluss nehmen, nicht aber auf sämtliche Details der Planungs- und Bauphase bis zur Markteröffnung. Schwer einzuschätzen bleibt zudem in der aktuellen Gesamt- und Marktlage, wie sich die derzeit ungünstigen Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen (allgemeiner Preisanstieg, hohe Zinssätze für die Kreditfinanzierung u.a.) auf das geplante Neubauvorhaben auswirkt. Vor dem Hintergrund der im letzten Jahr 2022 erzielten deutlichen Fortschritte in Kernfragen des Projektes und dem engen abgestimmten Vorgehen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt besteht Zuversicht, nach Klärung insbesondere der noch offenen und wesentlichen Entwässerungsfrage die Bearbeitung des Bebauungsplanes dann fortsetzen und erfolgreich zum Abschluss bringen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

In Vertretung



Ragnar Migenda

Beigeordneter VV III für Stadtentwicklung und Klimaschutz