

## **Anlage 2 zur V 390/2006 „Zukünftige Baulandentwicklung in Erftstadt“**

Im Beschlussentwurf zur o.a. Vorlage hatte ich vorgeschlagen, im Rahmen der Bodenvorratspolitik in den nächsten Jahren Baugebiete in Bliesheim, Liblar und Lechenich zu entwickeln. Der Ausschuss hat sich in seiner Sitzung am 31.5.2006 mit der Vorlage befasst. Der Verwaltung wurde um ergänzende Erläuterungen und Darstellungen zur Vorlage gebeten. Diese können nunmehr vorgelegt werden.

### **1. Grundsätze für die städtische Bodenbevorratung**

Es besteht Einvernehmen zwischen den im Rat vertretenen Parteien, dass neue Baugebiete vorrangig dort entwickelt werden sollen, wo die Stadt überwiegend Eigentümer der betroffenen Grundstücke ist. Ein entsprechender Beschluss liegt jedoch nicht vor. Weiterhin besteht keine eindeutige Abgrenzung, in welchen Gebieten die Stadt sich um den Grunderwerb bemüht und welche Bereiche auch ohne vorherigen Ankauf durch die Stadt realisiert werden. Für die künftig zu beplanenden Gebiete wird folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

- Bebauungspläne, durch die an den bestehenden Ortsrändern auf bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücken in größerem Umfang neues Baurecht entsteht, werden vorrangig dann entwickelt, wenn die Stadt Eigentümer der betreffenden Grundstücke in diesem Gebiet ist, es sei denn, die Eigentümerstruktur spricht gegen eine solche Vorgehensweise.
- Sofern an den Rändern der bestehenden Ortsteile neue Baugebiete entstehen sollen und eine kleinteilige Eigentumsstruktur gegen eine städtische Bodenbevorratung spricht, werden für diese Gebiete Bebauungspläne auch ohne vorherigen Ankauf der Grundstücke durch die Stadt Erftstadt aufgestellt. Die Bodenordnung erfolgt in diesen Gebieten in der Regel durch Umlegung nach den §§ 45 ff. BauGB. In diesem Verfahren werden die umlegungsbedingten Mehrwerte zugunsten der Stadt abgeschöpft.
- Nachverdichtungen im Innenbereich erfolgen in aller Regel ohne vorherigen Ankauf der Grundstücke durch die Stadt, insbesondere wenn in diesen Gebieten eine differenzierte Eigentümerstruktur vorliegt und die Eigentümer über jeweils nur relativ kleine Grundstücke verfügen. Im Einzelfall, wenn im Innenbereich nur wenige Eigentümer über relativ große Grundstücke verfügen, kann auch im Innenbereich eine städtische Bodenbevorratung sinnvoll sein.

Die in der Stadt Erftstadt seit den 80er Jahren praktizierte Bodenbevorratung hat sich aus städtebaulichen wie auch aus finanziellen Gründen bewährt. Sie sollte daher auch in den folgenden Jahren fortgesetzt werden. Wie insbesondere die Beispiele der Baugebiete Lechenich-West (BP 92) und Friesheim-Ackerstraße (BP 95) zeigen, sollte bei Vorliegen der Voraussetzungen auch auf das Instrumentarium der städtebaulichen Bodenordnung durch Umlegung zurück gegriffen werden. Innerhalb eines Zeitraums von nur 2 Jahren konnte in Friesheim ein Gebiet mit einer Größe von ca. 8 ha und mit 33 verschiedenen Eigentümern neu geordnet werden.

## **2. Entwicklung neuer Baugebiete in den Jahren 2007 bis 2010**

Der Ausschuss hat sich in seiner Sitzung am 31.5.2006 dafür ausgesprochen, neue Baugebiete in Liblar und Lechenich möglichst zeitgleich oder in enger zeitlicher Abfolge zu entwickeln. Zur Umsetzung schlage ich unter Berücksichtigung der unter 1. getroffenen Aussagen folgende Vorgehensweise vor:

Im Bereich der Waldorfschule ist im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche mit einer Gesamtgröße von ca. 9 ha dargestellt. Dieses Gebiet soll in drei Abschnitten entwickelt werden. Dazu bieten sich drei Alternativen an.

Als Alternative 1 könnte nur die stadteigene Fläche mit einer Größe von ca. 2,9 ha erschlossen werden. Die Entwässerung müsste dabei jedoch über das Grundstück der Waldorfschule erfolgen. Zusätzlich wäre für die Entwicklung der Fläche ein separates Regenrückhaltebecken anzulegen, um die Regenentwässerung des Baugebietes sichern zu können.

Als Alternative 2 wäre neben der städtischen Fläche eine weitere Teilfläche aus dem sich in privatem Eigentum befindlichen Grundstück Gemarkung Bliesheim, Flur 18, Flurstück 94 zu erwerben um den Schmutzwasserkanal in der zukünftigen, für die Gesamterschließung des Gebietes zu planenden Straßentrasse Richtung Kleingartenanlage verlegen zu können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verlegung nur über eine ebenfalls in privatem Eigentum befindliche Teilfläche des Grundstückes, Gemarkung Bliesheim, Flur 18, Flurstück 2, sicherzustellen ist. Durch den Bau des relativ langen Schmutzwasserkanals entstehen erhebliche Kosten, die über einen langen Zeitraum vorfinanziert werden müssten.

Als Alternative 3 kommt eine Teilerschließung beginnend an der Kleingartenanlage Am Schießendahl in Betracht.

Für diese Variante wäre weiterer Grunderwerb erforderlich. Technisch würde sich hier jedoch der Vorteil bieten, dass am tiefsten Punkt des Geländes mit der Erschließung begonnen würde, die erforderlichen Leitungen für den Schmutzwasserkanal bis zur Straße Am Schießendahl nur relativ kurz wären und dass ein zentrales Regenrückhalte- /Versickerungsbecken für das gesamte Baugebiet geplant werden könnte.

Welche der vorgeschlagenen Varianten realisiert werden sollte, kann erst nach Abschluss der Verhandlungen mit den betroffenen Grundstückseigentümern beurteilt werden. Diese sollten jetzt aufgenommen werden. Angestrebt werden sollte die Alternative 3, allerdings nur dann, wenn keine bzw. nur geringe Zwischenfinanzierungskosten entstehen und eine abschnittsweise Realisierung des Baugebietes ohne finanzielle Belastungen für die Stadt möglich bleibt.

Ca. ein Jahr nachdem die Fläche in Liblar baureif ist, sollte ein Baugebiet in Lechenich nördlich angrenzend an das Baugebiet Lechenich-Nordwest (BP 150, Solarsiedlung) erschlossen werden. Das Gebiet sollte eine Größe von ca. 3 ha umfassen. Vor Aufstellung eines Bebauungsplanes sollten sich die Flächen im Eigentum der Stadt befinden. Zusätzlich zu den bereits im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücken wären von drei Eigentümern noch Flächen in einer Größe von ca. 1,7 ha zu erwerben.

In Bliesheim, Bereich Rochusstraße, sollte ein Baugebiet mit einer Größe von ca. 4 ha entwickelt werden. Wegen der differenzierten Eigentümerstruktur (insgesamt 9 Eigentümer) und wegen der schlechten Vermarktungsbedingungen durch die unmittelbar angrenzenden Autobahn und der damit verbundenen erhöhten Aufwendungen für den baulichen Schallschutz sollte auf einen Ankauf der Grundstücke durch die Stadt verzichtet werden, insbesondere da die Stadt dann noch über einen umfangreichen Bestand an Wohnbaugrundstücken in den Ortsteilen Gymnich, Dirmerzheim, Lechenich, Liblar und Blessem verfügen wird. Zur Bodenordnung wäre ein Umlenungsverfahren durchzuführen.

(Bösche)