

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61

öffentlich

V 402/2015 4. Ergänzung

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - - 61 - -

Datum: 07.09.2016

			gez. Erner, Bürger- meister	Die Beratungsfolge wurde aufgrund eines Vertagungs- beschlusses durch das Rats- büro ergänzt.
Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
gez. Seyfried				
Amtsleiter	RPA			

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	01.03.2016	vorberatend
Rat	16.03.2016	beschließend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	25.05.2016	beschließend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	27.09.2016	beschließend
Rat	25.10.2016	beschließend

Betrifft: **Wohnbaulandentwicklung in Erftstadt**

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten in €:	Erträge in €:	Kostenträger:	Sachkonto:
Folgekosten in €:	Mittel stehen zur Verfügung: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein		Jahr der Mittelbereitstellung:
Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)			
Wird der Kernhaushalt belastet: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Höhe Belastung Kernhaushalt:	Folgekosten Kernhaushalt:	

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den

Beschlussentwurf:

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Gesamtkonzept zur Wohnbaulandentwicklung in Erftstadt dem Rat am 25.10.2016 zum Beschluss vorzulegen.

Begründung:

In seiner Sitzung am 25.05.2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung die Verwaltung beauftragt, verschiedene Aspekte im Zusammenhang mit der Wohnbaulandentwicklung in Ertftstadt näher zu beleuchten. Die Ergebnisse sind nachstehend dargestellt.

1. Erstellung einer Wohnungsmarktanalyse

Die Wohnungsmarktanalyse wurde beauftragt. Der Demographie- Beauftragte wurde eingeladen, das Thema vorzustellen.

2. Wohnflächenbedarf in Abhängigkeit unterschiedlicher Bebauungsdichten.

Die Strategie zur Wohnbaulandentwicklung in Ertftstadt soll nicht zuletzt Grundlage für die Verhandlungen mit der Bezirksregierung Köln im Zusammenhang mit der Überarbeitung des Regionalplanes (früher Gebietsentwicklungsplan genannt) sein. Die Überarbeitung wird schon länger vorbereitet. Die Konsultationen mit den Kommunen beginnen Ende diesen Jahres. Gegenstand wird zunächst ein Abgleich der Bestandsdaten und –Analysen sein. Ein durch den Rat beschlossenes Wohnbauflächenkonzept ist auch für die übergeordnete Behörde eine wichtige Abwägungsgrundlage und stärkt die Verhandlungsposition der Stadt Ertftstadt.

Die Bezirksregierung muss sich bei der Bedarfsanalyse an die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes halten, der am 05.07.2016 vom Kabinett beschossen wurde. Mit dem Beschluss durch den Landtag und dem anschließenden Inkrafttreten kann zeitnah gerechnet werden. Der LEP gibt für die Siedlungsflächenbedarfe eine einheitliche Berechnungsmethode vor (Auszug aus dem LEP s. Anlage 2). Daher wurde das Ende 2015 eigenbrachte Wohnbauflächenkonzept mit den Vorgaben des LEP und aktuellen Prognosen von IT.NRW abgeglichen. Die unten stehenden Ausführungen zum Wohnflächenbedarf stützen sich auf die im LEP beschriebene neue Methode.

Nach der Berechnungsmethode des LEP wird von einer von IT.NRW prognostizierten Anzahl von Haushalten ausgegangen, die um einen pauschalen Ansatz von Ersatzbedarfen für aus unterschiedlichen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen und um einen pauschalen Ansatz von für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt erforderlichen Fluktuationsreserve ergänzt werden. Daraus werden nach siedlungsstrukturtypischen Dichten die jeweiligen Flächenbedarfe abgeleitet. Ein Planungs- bzw. Flexibilitätzuschlag von bis zu 10% der ermittelten Fläche ist möglich.

Ertftstadt liegt mit unter 1000 EW/ km² nach LEP im Dichtetyp von 20 – 35 WE/ ha.

Zur Überprüfung der typischen Siedlungsdichte in Ertftstadt hat die Verwaltung die entsprechenden Kennzahlen der in den letzten Jahren aufgestellten Bauleitplanungen für Neubaugebiete und Innenverdichtungen aufgelistet und die durchschnittlichen Dichten ermittelt (siehe Anlage 3). Daraus lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen.

- Eine siedlungsstrukturtypische Dichte zwischen 20 und 35 WE/ ha ist für Ertftstadt anwendbar.
- Bei Neubaugebieten mit überwiegend 1 – 2 geschossiger Einfamilienhausbebauung ist ein Dichtewert von 20 WE/ ha angemessen. Ähnlich verhält es sich mit Nachverdichtungen in den kleineren Stadtteilen.
- Deutlich höhere Dichten von mehr als 40 WE/ ha können erzielt werden, wenn anteiliger Geschosswohnungsbau berücksichtigt wird. Dies betrifft aber vorrangig die Siedlungsschwerpunkte Liblar und Lechenich, in denen die Innenverdichtungspotenziale sehr begrenzt sind. Und auch in Liblar und Lechenich sind Baugebiete mit geringerer Dichte typisch.

- Bei den Werten zur Innenverdichtung muss weiterhin beachtet werden, dass entsprechende Potenziale voraussichtlich nicht vollständig ausgeschöpft werden können. Es wird von einer Nutzbarkeit von bis zu 60 % bis 2040 ausgegangen.
- In der Gesamtbetrachtung werden als durchschnittlicher Dichtewert 27,5 WE/ ha für realistisch gehalten.

Im Folgenden wurden, basierend auf der aktuellen Haushaltsprognose von IT.NRW drei Varianten nach der Methode des LEP gerechnet. Der mögliche Zusatzbedarf von Wohnungen durch die Zuwanderung von Flüchtlingen (V 402/2015/1. Ergänzung) ist hierbei noch nicht berücksichtigt. Da sich diese Haushaltsprognose auf den Rhein- Erft- Kreis bezieht, wurden die Annahmen für Erftstadt im Verhältnis zur Einwohnerzahl abgeleitet.

Variante A geht davon aus, dass die Anzahl der Haushalte in Erftstadt entsprechend der derzeitigen prozentualen Verteilung im Rhein- Erft- Kreis um insgesamt 12,1 % wächst. Hierbei ergibt sich ein Flächenbedarf von **185 ha bei 27,5 WE/ha**

Variante B untersucht eine Stagnation der Haushaltszahlen. Da auch ohne Zuwanderung aufgrund des demographischen Wandels mit einem Anstieg der Haushaltszahlen gerechnet werden muss, ist dies die unwahrscheinlichste Variante. Sie würde mit einem starken Bevölkerungsschwund und allen damit verbundenen Folgen für die städtische Infrastruktur einhergehen. Hierbei ergibt sich ein Flächenbedarf von **72,5 ha bei 27,5 WE/ha**

Variante C ermittelt das Wachstum bei einer Zunahme der Bevölkerung um 2,5 % entsprechend der bisherigen Annahme des Strategiepapiers. Hierbei ergibt sich ein Flächenbedarf von **138 ha bei 27,5 WE/ha**

Der Ende letzten Jahres nach einer anderen Methode ermittelte Flächenbedarf von 143 ha liegt nur geringfügig über der aktuellen Ermittlung nach Variante C.

Auch wenn Variante A z. T. einen deutlich größeren Flächenbedarf darstellt, muss berücksichtigt werden, dass Flächenbedarfe aufgrund von Überschwappeffekten aus den Großstädten von der Regionalplanung entsprechend der dort typischen Dichte eher einer stärker verdichteten Siedlungsstruktur zugeordnet werden.

In Anbetracht des insgesamt starken Wachstums, das für die Region prognostiziert wird und der guten verkehrlichen Anbindung bietet sich in einem regionalen Aushandlungsprozess ein großer Gestaltungsspielraum für die Stadt Erftstadt.

3. Entwicklung in den großen Stadtteilen Liblar und Lechenich

Ein wichtiger Baustein für die zukünftige Siedlungsentwicklung Erftstadts muss die Neuausweisung von Neubaugebieten in den Siedlungsschwerpunkten Liblar und Lechenich sein. Im Folgenden werden die Prioritäten der Entwicklung dargelegt.

Liblar

Liblar verfügt nur noch über eine Reservefläche aus dem Flächennutzungsplan, deren Entwicklung bisher an der mangelnden Kooperationsbereitschaft der Eigentümer gescheitert ist. Es gibt allerdings Ressourcen im Allgemeinen Siedlungsbereich, die einer Entwicklung zugeführt werden sollen. Zur Entwicklung der Neubaugebiete wird wie folgt vorgegangen:

1. Mit erster Priorität entwickelt wird der Bereich zwischen Friedhof, Köttinger Straße und Dechant- Linden- Weg, der sich im Eigentum der Stadt befindet. Die Aufstellung der erforderlichen Bauleitplanverfahren wurde im Stadtentwicklungsausschuss am 30.08.2016 beschlossen. Die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes ist in Vorbereitung.

2. Liblar- Süd wird in zwei Abschnitten beplant. Die Abschnitte befinden sich westlich und östlich der Willi- Brandt- Straße. Die Flächen befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt, der Eigentümer der restlichen Flächen ist an einer Entwicklung interessiert. Bis zum 01.01.2017 werden die Flächen gesichert.
3. Östlich ist eine liegt eine Reservefläche für den Wohnungsbau im Flächennutzungsplan enthalten. Zu deren Entwicklung werden ebenfalls bis zum 01.01.2017 Gespräche zur Sicherung der Flächen geführt. Sollte die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer auch weiterhin fehlen, schlägt die Verwaltung vor, den Bereich nicht weiter als Wohnbaufläche darzustellen.

Lechenich

Im Westen von Lechenich sind größere Entwicklungsflächen vorhanden, die sukzessive einer Bebauung zugeführt werden. Eingerahmt wird die Entwicklung durch das Schaffen einer verkehrlichen Erschließung aus dem übergeordneten Straßennetz. Zur Entwicklung der Neubaugebiete wird wie folgt vorgegangen:

1. An erster Priorität steht eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers im Nordwesten Lechenichs, wobei die im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke im Bereich Vilskaul und nördlich der Solarsiedlung genutzt werden. Die Erschließung erfolgt über den Ausbau des Blessemer Lichwegs, wodurch Verkehre in den bestehenden Wohngebieten vermieden werden. In Anbetracht der Größe des Gebietes ist die aufwendige Erschließung vertretbar. Die Mittel aus der Vermarktung der städtischen Grundstücke tragen zur Finanzierung der Westtangente bei, die unmittelbar anschließend fortgeführt wird. Mittel für Planungsleistungen zur Fortführung der Westtangente sind im Entwurf des Wirtschaftsplanes des Eigenbetriebs Straßen 2017 eingestellt.
2. Als zweite Priorität wird die Entwicklung im Südwesten von Lechenich vorgeschlagen.
3. Dritte Priorität hat die Weiterentwicklung des Baugebietes im Westen unter Fortführung der Ortsumgehung und Anbindung dieser an den Blessemer Lichweg.

Die vorgeschlagene Priorisierung ist dem beigefügten Anlageplan zu entnehmen.

4. Priorisierung der Baugebiete in den kleinen Stadtteilen:

In den kleinen Stadtteilen soll der Fokus zunächst auf der Innenverdichtung liegen. Die möglichen Flächen sind in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Dargestellt ist auch, ob bereits ein Bebauungsplan besteht, auf den ggf. zurückgegriffen werden kann. Drei Flächen in Friesheim, die im Zuge der V 402/2015 3. Ergänzung zusätzlich als mögliche Innenverdichtungen vorgeschlagen werden, sind hier ebenfalls enthalten.

Aufgrund der großen Anzahl der Flächen und der bei Innenverdichtungen meist kleinteiligen Eigentümerstruktur sind Vorhersagen zur Mobilisierbarkeit von einzelnen Flächen zum jetzigen Zeitpunkt verfrüht. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass im Betrachtungszeitraum bis 2040 bis zu 60% der Innenverdichtungsflächen mobilisiert werden können. Darüber hinaus kann eine Innenverdichtung auch abschnittsweise erfolgen, wenn sie auf einem Gesamtkonzept fußt und dessen Umsetzung langfristig auch bei einer abschnittweisen Entwicklung möglich bleibt.

Für die Innenverdichtungen in den kleinen Stadtteilen schlägt die Verwaltung vor, der Entscheidung über die zeitliche Priorisierung die nachfolgenden Kriterien in der angegebenen Rangfolge zugrunde zu legen:

1. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer ist vorhanden.
2. Es besteht eine positive Nachfragesituation.
3. Planungsrecht ist vorhanden.

4. Vorhandene Infrastruktur kann genutzt werden; zusätzlichen Investitionen in die technische oder soziale Infrastruktur werden nicht ausgelöst.
5. Städtische Flächen können entwickelt werden.
6. Die Planung liegt im öffentlichen Interesse, z.B. dient sie der Wiedernutzung von Brachflächen, durch sie können städtebauliche Missstände beseitigt oder vormals bestehende Nutzungskonflikte gelöst werden.
7. Die Entwicklung dient der Umsetzung einer vom Rat beschlossenen städtebaulichen Strategie, z.B. eines Stadtteilentwicklungskonzeptes.
8. Die Fläche hat keine erkennbaren Restriktionen wie Nutzungskonflikte, Artenschutzkonflikte, Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Bereiche, Konflikte mit dem Denkmalschutz u. ä., die das Verfahren erschweren.

Bei der Priorisierung werden die einzelnen Stadtteile gleichmäßig und bedarfsgerecht berücksichtigt.

Bei einigen Flächen wurde von Eigentümern bereits Interesse an einer weiteren Bebauung geäußert. Hierbei handelt es unter anderem sich um folgende Flächen.

Erp – Bereich Gladbacher Straße, Luxemburger Straße und Wahlengasse,

Gymnich- Bereich Ausleger, Am Fußfall und Kohlstraße

Liblar- Bereich Parkstraße, Kastanienweg

Kierdorf – Bereich Josefstraße und

Kierdorf - Bereich Friedrich.—Ebert- Straße (B- Plan 32).

Die Verwaltung wird die Anträge nach dem Beschluss über das Wohnbauflächenkonzept und erneuter Rücksprache mit den Interessenten in den politischen Gremien zur Diskussion stellen und ggf. die Einleitung von Planverfahren empfehlen.

5. Flächennutzungsplan- Reserveflächen

Gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 25.05.2016 sollen alle Flächennutzungsplanreserven erhalten bleiben. Die Flächen sind der beigefügten Übersicht zu entnehmen. Einige Flächen unterliegen jedoch starken Restriktionen oder können aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht entwickelt werden. Die Verwaltung schlägt hier vor, die Flächen im Gesamtkontext des Wohnbauflächenkonzeptes zu betrachten und einzelfallbezogen zu reagieren.

Ebenso wie für die Innenverdichtungen in den kleinen Stadtteilen schlägt die Verwaltung vor, die zeitliche Priorisierung über die Entwicklung entsprechend der nachstehenden Kriterien vorzunehmen:

1. Die realisierbaren Innenverdichtungsmöglichkeiten sind nahezu ausgeschöpft oder die Ausschöpfung erfolgt schleppend.
2. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer ist vorhanden.
3. Es besteht eine positive Nachfragesituation.
4. Städtische Flächen können entwickelt werden.
5. Die Planung liegt im öffentlichen Interesse, z.B. durch sie können städtebauliche Missstände beseitigt oder vormals bestehende Nutzungskonflikte gelöst werden.
6. Die Entwicklung dient der Umsetzung einer vom Rat beschlossenen städtebaulichen Strategie, z.B. eines Stadtteilentwicklungskonzeptes.

7. Die Fläche hat keine erkennbaren größeren Restriktionen wie Nutzungskonflikte, Artenschutzkonflikte, Inanspruchnahme ökologisch wertvoller Bereiche, Konflikte mit dem Denkmalschutz u. ä., die das Verfahren erschweren.

Bei der Priorisierung werden ebenso wie bei den Innenentwicklungsflächen die einzelnen Stadtteile gleichmäßig und bedarfsgerecht berücksichtigt.

Auch hier wurde bei einigen Flächen von Eigentümern Interesse an einer weiteren Bebauung geäußert. Hierbei handelt es sich unter anderem um folgende Flächen.

Erp – Bereich Müddersheimer Weg, Disternicher Weg

Erp – Bereich Am Spielberg

Erp – Bereich Am Kapellenpfad

Herrig – Bereich Rektor Meller Straße (Gegenstand der V 402/2015 3. Ergänzung)

Die Verwaltung wird die Anträge nach dem Beschluss über das Wohnbauflächenkonzept und erneuter Rücksprache mit den Interessenten in den politischen Gremien zur Diskussion stellen und ggf. die Einleitung von Planverfahren empfehlen.

6. Entwicklung eines Baulückenpools/ einer Baulückenbörse

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 25.05.2016 wurde die Stadt beauftragt, einen Baulückenpool zu erstellen. Der Auftrag war mit dem Wunsch verbunden, das entsprechende Vorgehen näher zu erläutern.

Die Verwaltung beabsichtigt, zur Aktivierung der privaten Baulücken im Stadtgebiet ein Baulückenkataster einzurichten. Bei diesem können Interessierte mittels einer interaktiven Karte auf der Homepage der Stadt Erftstadt Baulücken und für diese jeweils die städtebaulichen Eckdaten abfragen. Das Interesse an einer Baulücke wird der Stadt mitgeteilt, da die Kontaktdaten der Grundstückseigentümer aus Datenschutzgründen nicht veröffentlicht werden. Stattdessen erfolgt die Kontaktaufnahme zwischen Bauinteressenten und Grundstückseigentümern über die Stadtverwaltung, die Anfragen jeweils an den Grundstückseigentümer/ die Grundstückseigentümerin weiterleitet. Die interaktive Karte soll als eines der ersten GIS- Projekte gestartet werden. Die Neueinführung des GIS ist für Ende 2016/ Anfang 2017 vorgesehen.

Vor der Einrichtung des Katasters wird die Verwaltung dem Rat einen entsprechenden Beschlussvorschlag vorlegen und den Beschluss gemäß § 200 (3) Satz 3 Baugesetzbuch bekannt machen. Eigentümerinnen und Eigentümer, die kein Interesse an der Veröffentlichung ihres Grundstücks im Baulückenkataster haben, können dieser jederzeit widersprechen.

7. Erstellung eines Stadtteilentwicklungskonzeptes für Köttingen

Mit der Erarbeitung des Konzeptes wird im nächsten Jahr begonnen. Entsprechende Mittel wurden für den Haushalt angemeldet.

Anlagen

Anlage 1 – Auszug aus der Niederschrift vom 25.05.2016

Anlage 2 – Auszug aus dem LEP

Anlage 3 – Übersicht ortstypischer Dichten

Anlage 4 – Übersicht Innenverdichtungsflächen

Anlage 5 – Übersicht FNP- Reserveflächen

Anlage 6 – Entwicklungsprioritäten Lechenich inkl. Erschließungskonzept

In Vertretung

(Hallstein)