

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61

öffentlich

V 203/2017

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - 61/82 -

Datum: 10.04.2017

	gez. Längen, 1. Beige- ordneter			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	02.05.2017	vorberatend
Betriebsausschuss Immobilien	09.05.2017	vorberatend
Rat	04.07.2017	beschließend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	26.09.2017	
Betriebsausschuss Immobilien	05.10.2017	vorberatend
Rat	17.10.2017	beschließend

Betrifft: **Wohnbaulandentwicklung in Erftstadt**
Verfahrensweise zur Entwicklung neuer Baugebiete in den Siedlungsschwerpunkten

Finanzielle Auswirkungen:			
Kosten in €:	Erträge in €:	Kostenträger:	Sachkonto:
Folgekosten in €:		Mittel stehen zur Verfügung: ☐ Ja ☐ Nein	Jahr der Mittelbereitstellung:
Nur auszufüllen, wenn Kostenträger Eigenbetrieb (Immobilien, Straßen, Stadtwerke)			
Wird der Kernhaushalt belastet: ☐ Ja ☐ Nein	Höhe Belastung Kernhaushalt:		Folgekosten Kernhaushalt:

Unterschrift des Budgetverantwortlichen

Erftstadt, den

Beschlussentwurf:

1. Zur Konkretisierung der Entwicklung in Liblar- Süd wird die Verwaltung beauftragt, ein Gesamtkonzept zu erstellen und mit den maßgeblichen Behörden hinsichtlich der Schaffung des erforderlichen Planungsrechts zu klären. Das Ergebnis wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung zur Priorisierung der Bauabschnitte vorgelegt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die städtischen Flächen nördlich der Solarsiedlung zu entwickeln und die Flächen im Bereich Lechenich Süd- West zu erwerben. Im zweiten Bauabschnitt wird der Bereich Lechenich Süd- West, einschließlich des bereits planungsrechtlich gesicherten Teils der Umgehungsstraße entwickelt.
3. Die Verwaltung wird darüber hinaus beauftragt, ein Erschließungs- und Bebauungskonzept für ganz Lechenich- West zu erarbeiten und mit den maßgeblichen Behörden abzustimmen. Das Ergebnis wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung zur Priorisierung der weiteren Bauabschnitte vorgelegt.

Begründung:

Im Dezember letzten Jahres hat der Rat das Strategiepapier Wohnbaulandentwicklung in Erftstadt beschlossen. Dieses legt den Fokus der Entwicklung neuer Baugebiete auf die Siedlungsschwerpunkte Lechenich und Liblar. Die Umsetzung des Konzeptes muss aufgrund des sehr hohen Nachfrageüberhangs und der erforderlichen Vorlaufzeiten für die Entwicklung von Wohnbauland zügig angegangen werden. Daher sollen in beiden Stadtteilen die Flächen vorrangig entwickelt werden, bei denen nach den jeweils vorliegenden Erkenntnissen mit einer schnellen Umsetzung gerechnet werden kann.

Zu einem ersten Schritt ist die Verwaltung bereits beauftragt. Für den Bereich des städtischen Grundstücks am Dechant- Linden- Weg liegen erste städtebauliche Entwürfe vor, die derzeit mit der Öffentlichkeit und den Behörden diskutiert werden. Das Ergebnis der Diskussion wird anschließend den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Die übrigen Entwicklungsflächen Liblars liegen im Bereich **Liblar- Süd**. Die südlich der K44 gelegenen Flächen befinden sich in städtischem Eigentum und im Eigentum eines privaten Eigentümers. (s. Anlage) Dieser hat der Stadt die Flächen zum Kauf angeboten. Die entsprechende Vorlage ist Gegenstand des Betriebsausschusses Immobilien. Noch in Verhandlung steht die Stadt mit den Eigentümern der Flächennutzungsplanreservefläche an der Waldorfschule. Sobald die Flächenverfügbarkeit geklärt ist, soll dieser Bereich parallel entwickelt werden.

Für Liblar- Süd und die Flächennutzungsplanreserve an der Waldorfschule wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen. Zunächst wird über den gesamten Bereich ein städtebauliches Konzept entwickelt, das einen ausgewogenen Mix unterschiedlicher Wohnformen beinhaltet und die naturräumlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Dieses wird mit den für die Planung relevanten Behörden besprochen (z.B. Bezirksregierung Köln, Naturschutzbehörde, Denkmalbehörde, Verkehrsbehörde). Im Ergebnis der Gespräche werden Vorschläge zur Bildung von Entwicklungsabschnitten gemacht, wobei wesentliche Kriterien für die Priorisierung der Bauabschnitte die Verfügbarkeit und die zu erwartende Umsetzungsdauer sind. Die planungsrechtliche Sicherung folgt den definierten Bauabschnitten.

Bei der Diskussion um die Priorisierung der Baugebiete im Bereich **Lechenich- West** haben sich zum Teil gegensätzliche Standpunkte herauskristallisiert. Eine zügige Umsetzung einer Planung ist aber nur dann zu erwarten, wenn eine verlässliche politische Mehrheit diese trägt.

Die unterschiedlichen Standpunkte ergeben sich zu einem großen Teil aus Fragen bezüglich der Erschließung der Baugebiete. Dabei steht die Erschließung aus dem bestehenden Straßennetz heraus einer Erschließung von außen gegenüber. Der Bau der Ortsumgehung Lechenich und deren Finanzierung aus den Verkaufserlösen der Wohngebiete ist als Ziel definiert. Nicht zuletzt muss die Entwicklung neuer Baugebiete aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Weiterentwicklung und Abrundung des Stadtteils darstellen. Daher soll ein Erschließungskonzept erarbeitet werden und als Grundlage für die weitere Entwicklung dienen.

Nicht zu vernachlässigen sind auch die Eigentumsverhältnisse. Über die vorrangige Entwicklung städtischer Flächen besteht Konsens. Sind bei privaten Flächen die Eigentümer nicht zur Kooperation bereit, kann dies außerdem zu erheblichen Zeitverzögerungen führen. Die vorrangig zu entwickelnden, städtischen Flächen befinden sich aber jeweils in Bereichen, die aus dem bestehenden Straßennetz heraus am Schnellsten und Einfachsten erschlossen werden können.

Um sich trotz der komplexen Interessenlage einer Lösung für eine städtebaulich sinnvolle und zügige Entwicklung zu nähern, wird folgendes Vorgehen vorgeschlagen.

Zunächst werden die städtischen Flächen nördlich der Solarsiedlung entwickelt, wobei die Erschließung aus dem vorhandenen Straßennetz erfolgt. In Anbetracht der untergeordneten Größe der Fläche ist eine leistungsfähige Anbindung aus dem vorhandenen Straßennetz bedenkenlos möglich. Die Stadt wird darüber hinaus den Grunderwerb im Bereich Lechenich Süd- West vorantreiben, so dass hier der zweite Entwicklungsabschnitt einschließlich des bereits planungsrechtlich gesicherten Teils der Umgehungsstraße umgesetzt werden kann.

Parallel wird ein Erschließungskonzept für Lechenich- West entwickelt, das die Ortsumgehung einbezieht. Dieses wird mit den maßgeblichen Behörden vorabgestimmt, (z.B. Bezirksregierung Köln, Straßen.NRW, Rhein- Erft- Kreis) um die Grundlage für die Fortführung der baulichen Entwicklung zu bilden.

In Vertretung

(Hallstein)