

STADT ERFTSTADT

Der Bürgermeister

Az.: 61

öffentlich

V 203/2017 1. Ergänzung

Amt: - 61 -

BeschlAusf.: - 61/82 -

Datum: 13.09.2017

		gez. Hallstein, technische Beigeordnete	gez. Erner, Bürgermeister	
Kämmerer	Dezernat 4	Dezernat 6	BM	
gez. Seyfried				
Amtsleiter	RPA			

Beratungsfolge

Termin

Bemerkungen

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	26.09.2017	vorberatend
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: <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:

Liblar- Süd:

Die Verwaltung wird beauftragt, parallel zur Bauleitplanung am Dechant- Linden- Weg bereits ein Gesamtkonzept für die Entwicklung von Liblar- Süd zu erstellen und dieses mit den maßgeblichen Behörden hinsichtlich der Schaffung des erforderlichen Planungsrechts zu erörtern. Das Ergebnis wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung zur Priorisierung der Bauabschnitte vorgelegt.

Lechenich- West:

1. Die in der Sitzung vorgestellte verkehrsgutachterliche Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dient als Grundlage der Diskussion um die weitere Entwicklung der Wohnbauung in Lechenich- West.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die städtischen Flächen nördlich der Solarsiedlung und einen ca. 2 ha großen Bereich der städtischen Flächen in Verlängerung des Kölner Rings zu entwickeln.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Eigentümer/innen der Flächen im Bereich Lechenich Süd- West und im Bereich der nördlichen Wohnbauerweiterung über den Erwerb der Flächen zu verhandeln. Das Ergebnis der Grundstücksverhandlungen wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung zur Festlegung der Priorisierung der Bereiche vorgelegt.

Begründung:

Im Dezember letzten Jahres hat der Rat das Strategiepapier Wohnbaulandentwicklung in Ertstadt 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, nämlich der Überplanung der städtischen Flächen am Dechant- Linden- Weg, ist die Verwaltung bereits beauftragt. Die städtebauliche Planung für diesen Bereich ist unter TOP 13 Gegenstand der Ausschusssitzung.

Die übrigen Entwicklungsflächen Liblars liegen im Bereich Liblar- Süd. Über die Grundstücksverhandlungen wird in der Sitzung berichtet. Für Liblar- Süd 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). Es besteht Konsens, dass städtische Flächen vorrangig realisiert werden sollen.

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 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. Nicht zuletzt muss die Entwicklung neuer Baugebiete aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Weiterentwicklung und Abrundung des Stadtteils darstellen.

Um sich trotz der komplexen Interessenlage einer Lösung für eine städtebaulich sinnvolle und zügige Entwicklung zu nähern, wurde im Ergebnis der bisherigen politischen Beratung zur V 203/2017 ein Erschließungsgerüst für Lechenich- West erarbeitet und die Planung wurde verkehrsgutachterlich untersucht. Der Gutachter (Planungsgesellschaft Verkehr Köln, Herr Schulz) wird die Ergebnisse in der Sitzung vorstellen. Die Ergebnisse der verkehrsgutachterlichen Stellungnahme sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt für Lechenich- West, die städtischen Flächen in Verlängerung des Kölner Rings und nördlich der Solarsiedlung mit erster Priorität zu entwickeln. Die weitere Priorisierung kann in Abhängigkeit der Verkaufsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer erfolgen. Für den äußeren Entwicklungsring (Fläche IV des Gutachtens) wird aus verkehrlicher Sicht eine Entwicklung von Süden nach Norden empfohlen.

Gemäß des Strategiepapiers „Wohnbaulandentwicklung in Ertstadt“ liegt der Fokus der Entwicklung neuer Baugebiete auf den Siedlungsschwerpunkten Lechenich und Liblar. Zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs muss die Baulandentwicklung in beiden Stadtteilen parallel angegangen werden.

In Vertretung

(Hallstein)