

Vorlage, DS-Nr. 2020/0036

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Stadtentwicklungsausschuss	30.01.2020			

Betreff: Prioritätenliste der laufenden städtebaulichen Planverfahren

Beschlussentwurf:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die beigefügte Prioritätenliste der laufenden Planverfahren für das Jahr 2020.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Finanzielle Auswirkungen: Nein

Sachdarstellung:

Als Anlage ist die Liste über die derzeit in Bearbeitung befindlichen oder zur Bearbeitung anstehenden Planungsprojekte mit jeweiliger Priorität gemäß vorliegender Beschlusslage beigefügt. Vorgeschlagene Veränderungen sind in der Liste entsprechend gekennzeichnet. Die Liste soll insgesamt als aktueller Arbeitsauftrag einmal jährlich beraten und beschlossen werden. Bei Vorschlägen zur Einstellung von Verfahren bereitet die Verwaltung zusätzlich zum Beschluss über die Liste gesonderte Beschlussvorlagen vor, die dann entsprechend nach Beschlussfassung bekannt gemacht werden.

Informelle Planungen

Im Bereich der informellen Planungen gibt es keine Veränderungen. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes befindet sich in der Durchführung. Es hat in 2020 umfangreiche Beteiligungsformate gegeben, die nun in einen Entwurf in Text und Karte münden. Das Projekt kann in diesem Jahr abgeschlossen werden. Eine weitere informelle Planung von besonderer Bedeutung ist das Handlungskonzept Oberlar, das inzwischen an die DSK Düsseldorf als Auftragnehmer vergeben wurde, die auch als Sanierungs- und Entwicklungsträger städtebauliche Fördermaßnahmen abwickelt und mit dem Konzept die Grundlage für die Förderfähigkeit der Planung legen soll. Das Integrierte Handlungskonzept Sieglar/Rotter See ist nach Durchführung des Architektenwettbewerbs für die neue Gesamtschule Sieglar im vergangenen Jahr nun entsprechend anzupassen und erneut der Bezirksregierung Köln zur Beantragung von Städtebaufördermitteln vorzulegen. Das Integrierte Handlungskonzept für die Innenstadtentwicklung

(Zukunftsinitiative Troisdorf Innenstadt ZITI 2.0) ist ebenfalls für die Maßnahmen ab 2020 zu konkretisieren und fortzuschreiben. Auf der Grundlage dieser Konzepte bzw. selbst zu erarbeitender Konzepte erfolgt die Überarbeitung der bestehenden Vorkaufsrechtssatzungen in der Innenstadt, in Sieglar, Oberlar und Spich.

Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

In Anbetracht der 2016 abgeschlossenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestand lediglich Änderungsbedarf in einem Fall (Erneuerung der Reitsportanlage Haus Rott im den Außenbereich hinein) Das Verfahren konnte in 2019 abgeschlossen werden.

Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

In der Kategorie der verbindlichen Bauleitplanung konnten 9 Bebauungsplanverfahren der Priorität I und 1 Planverfahren der Priorität II im letzten Jahr erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.

Ein aktueller Umstufungsbedarf wird derzeit nicht gesehen. Zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses werden 7 Verfahren aus der Priorität II empfohlen. Hierbei handelt es sich um den vorsorglichen Aufstellungsbeschluss T 49, Blatt 1, 5. Änderung für den Bereich Steinackerstraße aus 2018, wo eine Wohnbebauung im Mischgebiet neben der Fa. Mondre & Manz beantragt war und ein Immissionskonflikt von dem Gewerbebetrieb geltend gemacht worden war. Die Bezirksregierung Köln als Immissionsschutzbehörde sah hingegen keinen Konflikt und keinen Abwehranspruch seitens des Betriebes. Darüber hinaus wurde das Wohnungsbauvorhaben nicht weiterverfolgt. Ein Planungserfordernis ist daher nicht mehr gegeben.

Dies gilt auch für den Aufstellungsbeschluss T 49, Blatt 4 für die Flächen der Mannstaedt-Werke nördlich des Werkes, die betrieblich nicht genutzt werden. Eine Expertise der Kanzlei Lenz & Johlen kam anlässlich der Ansiedlungsanfrage eines größeren Betriebs zu der planungsrechtlichen Einschätzung, dass das Gelände aufgrund der örtlichen Situation nach § 34 BauGB bebaubar ist. Die angefragten Ansiedlungen größerer Firmen auf dieser Fläche sind bisher alle unverbindlich geblieben. Es wird empfohlen, den Aufstellungsbeschluss von 1995 (!) aufzuheben und im Bedarfsfall neu zu fassen, wenn ein kommunalpolitischer Steuerungsbedarf gesehen wird und der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB nicht ausreichen sollte für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Im Industriepark Troisdorf bestehen Aufstellungsbeschlüsse von 2006 für das abgeschlossene Werksgelände, die vorsorglich gefasst wurden, um nach Verkauf des Geländes an Keystone die Entwicklung steuern zu können. Konkreter Bedarf zur Aufstellung der Bebauungspläne T 175, Blatt 4c und Blatt 5 bestand bisher nicht, sodass eine Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse empfohlen wird.

Auch in Oberlar sollen für die Gewerbegebiete Landgrafenstraße und Meitner Straße / Bonner Straße die Aufstellungsbeschlüsse aufgehoben werden. An der Landgrafenstraße ist die gewerbliche Nutzung in die Kleingartenanlage der Deutschen Bahn hinein ohne Planaufstellung arrondiert worden, für die Restfläche besteht derzeit kein Planerfordernis. An der Bonner Straße sollte im Plangebiet des

O 112 das Aufkommen von Wohnnutzung im Gewerbe geregelt werden. Durch die Schaffung von Kapazitäten zur Flüchtlingsunterbringung an dieser Stelle auf Grundlage der Änderungen des BauGB ist das ursprüngliche Planungsziel hinfällig geworden.

Für das geplante Schnellrestaurant im Bereich der Tankstelle Mundorf an der Rheinstraße (L332) vor der Verknüpfung mit der L 269n am geplanten neuen Kreisverkehr haben die Antragsteller die Kostenübernahme der straßenbaulichen Maßnahmen verweigert. Das Vorhaben wird von den Antragstellern offenbar nicht weiterverfolgt, stattdessen eine Nutzungsalternative ohne gesonderte Anbindung des Grundstücks mit Dritten verhandelt. Da der fertige Plan seit über einem Jahr deswegen nicht dem Rat zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden kann, ist eine finale Ansprache des Antragstellers vorgesehen mit dem Ziel, das Planverfahren einzustellen; auch vor dem Hintergrund, dass im REWE-Markt in Bergheim die planungsrechtlichen Grundlagen für ein erweitertes gastronomisches Angebot geschaffen worden sind.

Fazit

In 2019 sind somit insgesamt 11 Planverfahren zum Abschluss gebracht worden. Da 2019 wie üblich mit 8 neuen Planverfahren auch eine ähnliche Zahl an Verfahren neu eröffnet worden ist, sinkt der aktuelle Auftragsbestand im Vergleich zum Jahresbeginn 2019 nur um drei Verfahren. Mit den zur Einstellung empfohlenen 7 Verfahren würde sich die Zahl der Verfahren von 58 auf 48 Verfahren reduzieren.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter