

Vorlage, DS-Nr. 2021/0091

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung (mit Denkmalpflege)	03.02.2021			

Betreff: Prioritätenliste der laufenden Planverfahren
Hier: Beschluss über die Prioritäten für das Jahr 2021

Beschlussentwurf:

Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die beigefügte Prioritätenliste der laufenden Planverfahren für das Jahr 2021..

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.

Informelle Planungen

Im Bereich der informellen Planungen ist die Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes 2020 abgeschlossen worden. Der Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses anstelle des Rats erfolgte am 15.12.2020, die Bekanntmachung erfolgt daher erst in diesem Jahr. Eine weitere informelle Planung von besonderer Bedeutung ist das Handlungskonzept Oberlar, das von der DSK Düsseldorf als Auftragnehmer bearbeitet wird. Pandemiebedingt ist nun Ende 2020 ein Beteiligungsprozess intern und bei „den sozial Aktiven“ initiiert worden. Die nächsten Beteiligungsschritte sollen Online erfolgen. Die Mehrfachbeauftragung von Gestaltungsentwürfen im öffentlichen Raum erfolgt danach im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten. Ziel ist ein fristgerechter Antrag auf Städtebauförderung im Sept. 2021. Das Integrierte Handlungskonzept Sieglar/Rotter See ist nach Durchführung des Architektenwettbewerbs für die neue Gesamtschule Sieglar seit 2020 in der Anpassung. Das Büro Pesch+Partner ist mit der Fortschreibung beauftragt. Eine verwaltungsinterne Beteiligung ist Mitte und Ende 2020 durchgeführt

worden. Die Planung des Schulneubaus durch das Büro pbr und der umliegenden Freianlagen durch das Büro wbp auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses schreitet zügig voran. Anfang 2021 soll der Bauantrag gestellt werden. Deshalb ist auch hier ein fristgerechter Antrag auf Städtebauförderung im September 2021 geplant. Das Integrierte Handlungskonzept für die Innenstadtentwicklung (Zukunftsinitiative Troisdorf Innenstadt ZITI 2.0) ist ebenfalls zu konkretisieren und fortzuschreiben für die Zeit nach 2021 und die Folgejahre. Derzeit läuft die Evaluierung von ZITI 1.0. Die Erarbeitung der städtebaulichen Konzepte als Grundlage für die Überarbeitung der bestehenden Vorkaufsrechtssatzungen in der Innenstadt, in Sieglar, Oberlar und Spich werden mit höchster Priorität zielgerichtet in Angriff genommen.

Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

In Anbetracht der 2016 abgeschlossenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestand lediglich Änderungsbedarf in einem Fall (Parallelverfahren zum Bebauungsplan S 195 „Auf dem Grend“, zur Absicherung der äußeren Erschließung und baulichen Arrondierungsflächen). Das Verfahren konnte in 2020 abgeschlossen werden.

Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

In der Kategorie der verbindlichen Bauleitplanung konnte ein Bebauungsplanverfahren der Priorität I und ein Planverfahren der Priorität II im letzten Jahr erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Je ein weiteres Verfahren ist abgeschlossen bis auf die fehlende Schlussbekanntmachung. Nach Abschluss der städtebaulichen Verträge mit der Tropark GmbH erfolgt jetzt die Bekanntmachung des Bebauungsplanes S 195 für das Baugebiet „Auf dem Grend“. Der Bebauungsplan T 31, Blatt 2, 2. Änderung für das neue Feuerwehrgerätehaus in der Lahnstraße erfolgte der Satzungsbeschluss im Dezember, der zeitnah bekanntgemacht wird.

Die im Dezember 2020 beschlossenen Aufhebungen von 8 Aufstellungsbeschlüssen werden ebenso jetzt bekanntgemacht.

Ein aktueller Abstufungsbedarf wird bei drei Bebauungsplanverfahren der Priorität I gesehen. Die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes O 15, Blatt 2 in Oberlar für den nördlichen Bereich der Sieglarer Straße soll erst auf Grundlage des fertigen IHK Oberlar erfolgen. Der Bebauungsplan T 31, Blatt 4 für die Nachnutzung auf dem Grundstück der Lebenshilfe an der Mendener Straße ist nach Erwerb durch die Bahn (BEG) und Durchführung eines Investorenwettbewerbs inhaltlich nicht mehr weiter abstimmungsbedürftig. Insofern bedürfen großen überbaubaren Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes keiner formellen Konkretisierung in einem Planverfahren für eine Wohnnutzung. Die alleinige Wohnnutzung im bisher ausgewiesenen Mischgebiet folgt einer bereits erteilten Baugenehmigung für ausschließliche Wohnbebauung für den Eckbereich Mendener Straße / Lahnstraße. Die Erforderlichkeit einer Änderung im Nachgang zum Investorenwettbewerb wird noch einmal geprüft, ggf. kann der Plan auch nachgezogen werden. Formelle Anfragen für bordellartige Betriebe im Gewerbegebiet Bergheim sind nicht eingegangen, sodass der Beschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplan B 97 ausreichend ist, um im Falle neuer Anfragen Nutzungsänderungsanträge zurückstellen zu können und den Plan dann mit Priorität II zu ändern.

Ein Bebauungsplan ist zur Aufstufung in Priorität I vorgesehen. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan T 19, 18. Änderung mit Aufstellungsbeschluss von 2010. Voraussetzung für die Fortführung ist die Sanierung des hochgradig mit Chrom belasteten Geländes der ehem. Fa. de Haer. Die sehr kostenintensive Maßnahme ist beim Altlastenverband NRW (AAV) beantragt und in das Programm aufgenommen worden. Nach jahrelangem Warten steht der Beginn der Maßnahme jetzt bevor. Derzeit wird die Entsorgung abgestimmt und die Ausschreibung für die Sanierung vorbereitet, sodass mit dem Abriss voraussichtlich dieses Jahr schon begonnen werden kann. Die Sanierung wird anschließend noch ca. 1 Jahr dauern. Parallel muss das Bauleitplanverfahren zeitnah fortgeführt werden, da die Ausschreibung der Sanierung an die Ziele und Inhalte der Planung gekoppelt ist. Der AAV verlangt eine belastbare Aussage zu der Nachnutzung im Rahmen der Übernahme der Kosten, bei der alle Erlöse, auch der Grundstückswert nach Sanierung, gegengerechnet werden.

Zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses wird der Bebauungsplan T 73, 9. Änderung für die Maienstraße empfohlen. Der Bebauungsplan ist durch Abteilung aus der vorhabenbezogen aufgestellten 8. Änderung hervorgegangen zur Entwicklung der Gewerbebrache rückwärtig der Straße Zum Altenforst für Wohnbauzwecke. Die unterschiedlichen Interessen in der Maienstraße von Eigentümern*innen großer und kleiner Grundstücke lassen sich kaum zum Ausgleich bringen, sodass empfohlen wird, die Planung einzustellen und obligatorische Altlastenuntersuchungen, die von den Eigentümern selbst bisher nicht beauftragt und vorgelegt worden sind, auch nicht von der Stadt zu beauftragen.

Fazit

In 2020 sind 4 Verfahren formell (und inhaltlich insgesamt 6 Verfahren) zum Abschluss gebracht worden. Neu hinzugekommen sind 2 Verfahren, aufgehoben wurden 8 Aufstellungsbeschlüsse. Für 2021 ist ein Verfahren zur Aufhebung empfohlen. Aktuell reduziert sich der Verfahrensbestand um 12 Verfahren auf 50 nicht abgeschlossene Verfahren.

In Vertretung

Horst Wende
Beigeordneter und Stadtkämmerer