

Vorlage, DS-Nr. 2021/1572

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzung am:	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz	13.01.2022			

Betreff: Prioritätenliste der laufenden Planverfahren
hier: Beschluss über die Prioritäten für das Jahr 2022

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Denkmalschutz beschließt die beigefügte Prioritätenliste der laufenden Planverfahren für das Jahr 2022.

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 integrierten Handlungskonzeptes Sieglar Rotter See abgeschlossen worden. Der Beschluss erfolgte im Rat am 07.09.2021. Das integrierte Handlungskonzept Oberlar bleibt weiterhin aktuell und ist für die Antragsstellung im September 2022 vorgesehen. Aktuell läuft die Evaluierung von ZITI 1.0 des integrierten Handlungskonzeptes für die Innenstadtentwicklung (Zukunftsinitiative Troisdorf Innenstadt ZiTi 1.0). Die Bearbeitung befindet sich in den letzten Zügen, sodass im Anschluss ZiTi 2.0 bzw. die Fortschreibung des Konzeptes für die Zeit nach 2021 und die Folgejahre vorbereitet werden kann (Evaluierung ist Voraussetzung für die Fortschreibung). Die Erarbeitung der städtebaulichen Konzepte als Grundlage für die Überarbeitung der bestehenden Vorkaufsrechtssatzungen in der Innenstadt, in Sieglar, Oberlar und Spich (aktuell besonders Spich) werden mit höchster Priorität zielgerichtet in Angriff genommen. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes

wurde bereits am 15.12.2020 abschließend beschlossen, konnte aber erst am 03.01.2021 bekannt gemacht werden. Neu hinzugekommen sind die Überprüfung und ggf. Änderung der Sondernutzungssatzung und zwei Förderprojekte. Den Auftakt machte das „Sofortprogramm zur Stärkung unserer Innenstädte und Zentren“ des Landes NRW, dem zwei weitere Aufrufe des Bundes und des Landes gefolgt sind. Der Bewilligungsbescheid liegt jedoch erst für das o.g. Landesprogramm vor, sodass die anderen beiden noch nicht gelistet werden. Ebenfalls hinzugekommen ist das interkommunale Bundes-Förderprojekt „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ – METRO-KLIMA-LAB Niederkassel-Köln-Troisdorf. Drei neue Projekte stehen damit in 2021 zwei Verfahrensabschlüssen gegenüber.

Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

In Anbetracht der 2016 abgeschlossenen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestand in 2021 kein Änderungsbedarf im Regelverfahren (Parallelverfahren zum Bebauungsplan). Änderungsbedarfe sind nur in Form von Berichtigungen des Flächennutzungsplans (im Bebauungsplanverfahren integriert ohne eigenständiges Verfahren) in aktuell laufenden Verfahren vorgesehen.

Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

In der Kategorie der verbindlichen Bauleitplanungen konnten vier Bebauungsplanverfahren der Priorität I und zwei Planverfahren der Priorität II im letzten Jahr erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Zwei Verfahren der Priorität zwei wurden eingestellt bzw. durch andere Verfahren ersetzt. Zwei Verfahren für die Einzelhandelsagglomeration Spicher Straße/im Zehntfeld sind abgeschlossen, bis auf die fehlende Schlussbekanntmachung. Die Bekanntmachung soll zeitnah im neuen Jahr erfolgen.

Gemäß Beschluss vom 03.2.2021 über die Prioritätenliste für 2021 wurden die Bebauungspläne A 196, Blatt 1b und Blatt 2 sowie T 19, 18. Änderung mit der Priorität 1 versehen. Die Pläne O 15, Blatt 2, T 31, Blatt 4 und B 97, 5. Änderung wurden auf Priorität 2 herabgestuft.

Ein aktueller Abstufungsbedarf wird bei sechs Bebauungsplanverfahren der Priorität I gesehen:

- Bebauungsplan T 1, 9. Änderung für den Gebäudekomplex Frankfurter Straße 19-23 (EDEKA, City-Fit und Wohnen) kann aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse, für die sich aktuell keine Änderung abzeichnet, derzeit nicht sinnvoll fortgeführt werden.
- Bei Bebauungsplan T 60, Blatt 1 zeigen sich Hemmnisse in der Umsetzbarkeit durch die verfügbaren Flächengrößen, die Eigentumsverhältnisse und die Geländeeigenschaften. Mittelfristig ist eine Einstellung des Verfahrens nicht auszuschließen.
- Bebauungsplan T 123, 1. Änderung diente ursprünglich der Entwicklung der Gartenbereiche. Mit Beschluss vom 25.03.21 wurde diese Entwicklung ausgeschlossen und lediglich auf Klimawirksame Festsetzungen umgestellt. Da das Gebiet zu fast 100 % bebaut ist und die Festsetzungen nur bei Abriss und Neubau zum Tragen kommen, ist die Priorität 1 nicht mehr gegeben. Das straßenseitige Bauvorhaben An der Feuerwache kann auch ohne Planänderung umgesetzt werden.
- Bebauungsplan S 129, Blatt 2, ist im Rahmen der Beratungen des IHK Sieglar-

Rotter See in Priorität II (ab 2025-28) eingestuft worden. Dies gibt auch die Chance, vorbereitend weitere Eigentümergespräche zu führen, um Arrondierungsflächen als Grün- und Versorgungsflächen zu erwerben.

- Für Bebauungsplan Sp 158, Blatt 3 [Spicher Seen, Ranzeler Straße, Heuser Weg – Nordumgehung Spich (2. BA)] und Bebauungsplan T 175, Blatt 3 [Mülheimer Straße, DB-Anlagen, Holsteiner Straße, T-Park-Gelände - Planungsrechtliche Absicherung von Verkehrsflächen, Nachnutzung Profine-Grundstück Mülheimer Straße und Immissionsschutz an Hohlsteinstraße] ist eine zeitnahe Umsetzung nicht in Sicht.

Der Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan T 73, 9. Änderung für die Maienstraße wurde Gemäß Beratung über die Prioritätenliste 2021 mit Beschluss vom 25.03.2021 aufgehoben.

Aktuell wird zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses der Bebauungsplan T 120, 4. Änderung empfohlen. Der Bebauungsplan hat das Ziel, Neubau- und Erweiterungsmöglichkeiten für das evangelische Gemeindezentrum an der Kronprinzenstraße zu schaffen. Mittlerweile verfolgt die Kirchengemeinde nach längerer Beratung und Prüfung der Umsetzbarkeit nur noch das Ziel, das bestehende Gebäude zu sanieren und keine Bautätigen vorzunehmen, die einer Planänderung bedürfen. Das Planverfahren wird damit obsolet, sodass empfohlen wird, die Planung einzustellen.

Vorhabenbezogene Bebauungspläne

In 2021 wurde auch ein Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestartet. Dieser umfasst das Gelände der ehemaligen Bahnschule in Oberlar, die von der Specht Gruppe zu einem Standort für verschiedenen Wohnformen und Pflegeeinrichtungen umgenutzt werden soll. Durch die starken Einschränkungen, die insbesondere durch den Bahnbetrieb von außen auf das Gelände einwirken, kann die Planung am sinnvollsten direkt vorhabenbezogen darauf reagieren. Die Erschließung und auch die zeitnahe Umsetzung sind ebenfalls wichtige Elemente der Verfahrensart mit Durchführungsvertrag sowie Vorhaben- und Erschließungsplan.

Fazit

In 2021 sind 8 Verfahren formell zum Abschluss gebracht worden, 2 sind eingestellt/aufgehoben worden (2 weitere Verfahren haben Satzungsbeschluss, verbleiben aber in der Liste, da die Bekanntmachung erst in 2022 erfolgt). Neu hinzugekommen sind 21 Verfahren. Für 2022 ist 1 Verfahren zur Aufhebung empfohlen. Ohne Berücksichtigung der Aufhebung ergibt sich mit 64 laufenden Verfahren ein Plus von 13 Verfahren mehr als 2020.

In Vertretung

Walter Schaaf
Technischer Beigeordneter

