

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Vorlagennummer
63-Rü	24.10.2007	STEA/4/01366

Produkt	1.09.01.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktgruppe	1.09.01	Räumliche Planung und Entwicklung
Produktbereich	1.09	Räumliche Planung und Entwicklung

▼ Beratungsfolge	▼ Sitzungstermin
1. Stadtentwicklungsausschuss	06.11.2007

Tagesordnungspunkt/Betreff

Produkt 1.09.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung
hier: Ziel 7 – Entwicklungskonzept Donrath

Beschlussvorschlag

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, potentielle Investoren bei der Ansiedlung eines (kleinflächigen) Nahversorgers in Donrath zu unterstützen. Alternativ ist auch die Ansiedlung nicht wesentlich störenden Gewerbes (Mischgebiet) erwünscht. Sofern sich dafür keine Interessenten melden, findet die ausschließliche Planung und Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes - auch in Teilbereichen - Zustimmung. Die Planungskosten sind von den Eigentümern oder Verfügungsberechtigten zu tragen. Parallel zum notwendigen, vom Ausschuss zu begleitenden, Bebauungsplanverfahren ist der Abschluss eines entsprechenden Städtebaulichen Vertrages erforderlich.

Beratungsergebnis						
					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> laut Beschluss- vorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (Rückseite)

Begründung:1. Sachverhalt

Zuletzt in der Sitzung am 08.09.2005 hat sich der STEA mit einem Plankonzept der KN Projektentwicklung – vertreten durch Herrn Kloock – befasst.

Der Entwurf sollte in Details überarbeitet werden. Die Ansiedlung eines Versorgers sollte geprüft werden.

Seitdem hat KN versucht, in Abstimmung mit den Eigentümern eine Überarbeitung voranzutreiben. Eine Einigung kam jedoch nicht zustande.

Die Verwaltung beabsichtigt nicht, auf eigene Kosten eine Angebotsplanung (BP mit allen Gutachten und anschließend die Erschließungsplanung incl. Lärmschutz) zu erarbeiten und umzusetzen.

Der STEA hat beschlossen, dass die Verwaltung im Herbst 2007 das Entwicklungskonzept Donrath auf die Tagesordnung setzt.

Die Erarbeitung eines Entwicklungsplanes hat die Verwaltung nicht vorgenommen, da die konkrete Umsetzung nicht sichergestellt werden kann. Entscheidend ist die Bereitschaft eines Investors und der beteiligten Eigentümer. Jedes Konzept muss wirtschaftlich tragbar sein. Eine städtische Angebotsplanung kann nach Auffassung der Verwaltung nur gemeinsam mit den Eigentümern nach Klärung der Finanzierung erfolgen. Alternativ müsste die Stadt die Grundstücke zu einem moderaten Preis kaufen, der alle folgenden Kosten berücksichtigt und der sicherstellt, dass nach Abschluss der Planung, Erschließung und Vermarktung keine Verluste entstehen.

Der Entwicklungsbereich westlich der B 484 eignet sich für nicht wesentlich störendes Gewerbe und für Wohnbebauung. Auch für eine Mischung aus Beidem. Die Nahversorgung – großflächiger Einzelhandel scheidet aus – kann auch in einem WA oder MI durch Ansiedlung eines Ladens mit max. 700 m² VK sichergestellt werden. Die Großflächigkeit und damit die Belegung der Verträglichkeit mit Gutachten beginnt bei 700 m² Verkaufsfläche und erfordert die Ausweisung eines Sondergebietes.

Sinnvoll – und interessant für Projektentwickler/Investoren – ist die Gesamtentwicklung des heute überwiegend gewerblich genutzten Bereiches.

Die Verwaltung empfiehlt, evtl. Investoren in Aussicht zu stellen, dass auch für eine teilweise Entwicklung die Bereitschaft des Rates bestände, einen Bebauungsplan, bzw. eine Bebauung zu beschließen, damit sich überhaupt in Donrath eine Zukunftsperspektive ergibt.

Immerhin gibt es zwei größere Grundstücke, zusätzlich das städtische Grundstück, für die jeweils möglicherweise eine stimmige Planung erarbeitet werden könnte. Ein gewisses Fragezeichen steht hinter dem Aspekt des Lärmschutzes, der an dieser Stelle große Bedeutung hat. Die B 484 gilt als stark belastete Straße, die bei der Ausweisung von Wohngebieten besonders zu berücksichtigen ist. Bei einer Gesamtkonzeption und Realisierung auf allen Grundstücken entlang der B 484 ist mit der Anlage eines aktiven Lärmschutzes die Einhaltung des Lärmschutzes deutlich einfacher. Dieser Kostenfaktor ist bei der Planung und Erschließung des Gebietes nicht zu unterschätzen.

2. Ziel: Was soll für welche Zielgruppe erreicht werden?

Lohmar und Donrath verfügen über wenige allgemein zur Verfügung stehende Baugrundstücke. Die Ausweisung von Bauland würde der vorhandenen Nachfrage entsprechen. Erfreulich wäre, wenn in Donrath ein kleiner Nahversorger ansiedeln würde.

3. Leistungen/Prozesse: Was soll wie getan werden?

Unterstützung von Projektentwicklern und Investoren, die bereit sind, in Donrath zu investieren.

4. Ressourcen: Welcher Aufwand ist für die Umsetzung der Maßnahme erforderlich?

Beratung bei der Projektentwicklung und Durchführung des hoheitlichen Verfahrens „Bebauungsplan“.

5. Auswirkungen auf übergeordnete Ziele (Haushaltskonsolidierung, NKF, Familienfreundlichkeit, Raum für Jung und Alt, Unternehmerische Engagement, Natur und Sport). Falls ja: Welche?

Schaffung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in relativer Zentrumsnähe, Verbesserung der Nahversorgung wenn möglich, Verbesserung des Ortsbildes.

6. Wirtschaftliche Auswirkungen:

Mittel für die Maßnahme lt. Haushaltsplan vorhanden: ja

nein.

Falls nein: - Mittel können aus der betroffenen Produktgruppe zur Verfügung gestellt werden nein

ja, Erläuterung:

- Die Maßnahme kann nur durch Inanspruchnahme von Mitteln aus nachstehenden Produktgruppen durchgeführt werden (ggf. üpl. gemäß § 83 GO):

Röger