



Antrag der CDU-Fraktion vom 10.11.2020: Sachstand Bau- und Gewerbegebiete sowie Flächennutzungspläne

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Planungsausschuss (Kenntnisnahme)	19.01.2021	Ö

Sachverhalt

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 24.11.2020 wurde die Verwaltung beauftragt, in der kommenden Sitzung über die in dem Antrag der CDU-Fraktion und folgend aufgeführten Punkte zu berichten und die jeweiligen zeitlichen Rahmen zu nennen.

- Entwicklungsstand der Baugebiete „Haag“, „Branderhaid“, „Am Feuerbach“ und „Bruchzaun/Auf der Knag“

Die Erschließung des 2. Bauabschnittes „Haag“ wurde im November 2020 mit Herstellung der Straße im Grundausbau abgeschlossen. Von den nach Teilungsvermessung entstandenen 27 Baugrundstücken wurden 26 Grundstücke veräußert. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Vorlage befindet sich noch eines im Eigentum der Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft, jedoch ist auch dieses bereits reserviert und es zeichnet sich eine baldige Veräußerung ab. Der Endausbau der Straße soll ausgeführt werden sobald der überwiegende Teil der Grundstücke bebaut ist. Dies ist spätestens in 5 Jahren zu erwarten.

Die Erschließung des 2. Bauabschnittes „Branderhaid“ in Rohren wurde im Mai 2020 mit Herstellung der Straße im Grundausbau abgeschlossen. In diesem 2. Bauabschnitt war die Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft Eigentümerin von insgesamt 18 Baugrundstücken. Die übrigen 21 Baugrundstücke sind in Privateigentum. Seitens der Stadtentwicklungsgesellschaft wurden 12 Grundstücke veräußert und bei 5 weiteren liegen Reservierungen vor bzw. teilweise sind bereits Kaufverträge zum Abschluss vorbereitet. Aufgrund vertraglicher Verpflichtungen mit den ehemaligen Eigentümern der seinerzeitigen Entwicklungsgrundstücke kann hier der Endausbau der Straßen - sowohl des 1. Bauabschnittes wie auch des 2. Bauabschnittes - erst ausgeführt werden sobald zwei Drittel aller Grundstücke im gesamten Baugebiet bebaut sind.

Zum Baugebiet „Am Feuerbach“ haben sich bislang gegenüber dem in der Niederschrift der vergangenen Sitzung des Bau- und Planungsausschusses unter TOP 11.1 und TOP 11.8 dokumentierten Sachverhalts noch keine Änderungen ergeben.

Im Baugebiet „Bruchzaun/Auf der Knag“ sind von den nach Teilungsvermessung entstandenen 19 Baugrundstücken ebenfalls bereits der überwiegende Anteil veräußert. Bei den übrigen Grundstücken sind den Bewerbern die Kaufverträge bereits zur Prüfung und anschließenden notariellen Beurkundung zugestellt worden, so dass alle Grundstücke in diesem Baugebiet voraussichtlich Anfang des Jahres 2021 veräußert sein werden. Die Straße wird auch hier zunächst im Grundausbau hergestellt. Die Arbeiten zum Endausbau wurden bereits beauftragt und sollen in ca. 3 Jahren ausgeführt werden.

- Aktuelle und mögliche zukünftige Entwicklungen in den Ortslagen Höfen, Kalterherberg und Mützenich

In der Ortslage Höfen laufen die Planungen zur Ansiedlung einer Norma-Filiale. In der Sitzung des Rates am 23.06.2020 wurde beschlossen, auf Grundlage der seinerzeit vorgelegten reduzierten Planung einen städtebaulichen Vertrag zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens mit dem Vorhabenträger abzuschließen. Ein Entwurf des städtebaulichen Vertrages soll seitens des Vorhabenträgers in Kürze zur Prüfung vorgelegt werden. Seitens der Verwaltung wurde eine Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW bei der zuständigen Bezirksregierung Köln eingereicht, ob die Planung mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung vereinbar ist. Eine Stellungnahme steht noch aus.

Aktuelle Entwicklungen zu Wohnbaugebieten gibt es in Höfen nicht. Planungsrechtlich bereits entwickelte und in Bebauungsplänen als Dorfgebiet festgesetzte noch unbebaute Baulandflächen gibt es bereits jetzt z. B. in den Bereichen „Gassendresch“, „Zum Langenfeld“ und „Neue Straße“, jedoch ist die Erschließung in diesen Gebieten nicht gesichert und somit eine Bebauung derzeit nicht möglich.

In Kalterherberg sollen mit dem laufenden Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Kalterherberg Nr. 3 C die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken im Gatterweg geschaffen werden. In Planung ist ebenfalls auf Antrag der Grundstückseigentümer die Entwicklung von Wohnbauflächen in einem nördlichen Teilabschnitt der Straße „In der Weide“, die im Bebauungsplan als Grünflächen festgesetzt sind und nun durch Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Möglichkeiten hierzu geschaffen werden sollen.

In Mützenich ist nach abgeschlossenem Bauleitplanverfahren der Bauantrag zum Neubau des Aussichts- und Richtfunkturns eingereicht und ein Baubeginn ist je nach Witterung voraussichtlich Anfang/Frühjahr 2021 zu erwarten. Aufgrund des Bedarfes plant die StädteRegion Aachen den Neubau einer Kindertagesstätte auf den kürzlich erworbenen Grundstücken an der Eupener Straße. Die Vorlagen der hierfür vorbereitend notwendigen Änderung des Bebauungsplanes sollen voraussichtlich in der kommenden Sitzung des Bau- und Planungsausschusses zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen sind mit den laufenden Bauleitplanverfahren „Jungchenbüchel“, „Kirschensteinweg“ und „Am Sägewerk“ in der Reichensteiner Straße planungsrechtlich in Vorbereitung.

- Entwicklungsstand der Gewerbegebiete „Nord-West“, „Kalterherberg Kuhlengasse“ und mögliches interkommunales Gewerbegebiet „Am Gericht“

Die Bauleitplanverfahren zum Gewerbegebiet „Nord-West“ konnten im Jahr 2020 nicht abgeschlossen werden. In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 28.04.2020 wurde bereits die frühzeitige Beteiligung zu den Bauleitplanverfahren beschlossen. Aufgrund der Corona Pandemie konnte das Beteiligungsverfahren rechtssicher erst durchgeführt werden, nachdem das aus diesem Anlass beschlossene Planungssicherstellungsgesetz Ende Mai 2020 in Kraft getreten war. Im Rahmen der anschließend eingeleiteten frühzeitigen Beteiligung erhob die StädteRegion Aachen Bedenken hinsichtlich der Entwurfsplanung zur Entlastungsstraße, obwohl diese Planung in unveränderter Form gegenüber den vorangegangenen Bauleitplanverfahren übernommen wurde. Die Bauleitplanverfahren können mit Einleitung der Offenlage erst fortgeführt werden, nachdem eine abschließende Einigung über den Entwurf der Entlastungsstraße mit der StädteRegion Aachen erzielt werden kann. Ein gemeinsamer Abstimmungstermin war auch coronabedingt bislang noch nicht möglich. Gegebenenfalls muss die Entwurfsplanung der Entlastungsstraße und somit auch die Bebauungsplanunterlagen überarbeitet werden, so dass voraussichtlich eine weitere Bearbeitung und ein Abschluss des Verfahrens erst im Jahr 2021 zu erwarten sind.

Insgesamt sind potentielle Gewerbebestandorte und Gewerbegebietserweiterungen - wie auch des Gewerbegebietes Kuhlengasse - für die Stadt Monschau im städteregionalen Gewerbeflächenkonzept aufgenommen und seitens der StädteRegion Aachen als Fachbeitrag im Rahmen der laufenden Überarbeitung des Regionalplans bei der Bezirksregierung Köln eingereicht worden. Kleinflächige Erweiterungsmöglichkeiten werden

seitens der Bezirksregierung Köln auf der FNP-Ebene auch vor Überarbeitung des Regionalplans für möglich gehalten.

Ausgehend von dem durch die Bürgermeister/-in aller Kommunen der StädteRegion Aachen unterzeichneten Letter of Intent (Vorlage und Beschlussfassung in der Ratssitzung am 04.09.2018) zugunsten einer verstärkten Zusammenarbeit im Bereich der nachhaltigen Gewerbeflächenpolitik haben die Bürgermeisterin und die Bürgermeister der drei Eifelkommunen nach Vorlage in der Sitzung des Wirtschaftsausschusses am 25.09.2018 ein Positionspapier zur Kooperation unterzeichnet, in dem u.a. langfristig auch eine interkommunale Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes „Am Gericht“ anerkannt wird. Die vorgesehene Weiterentwicklung des bereits bestehenden Gewerbegebietes in Simmerath-Kesternich wird dabei als das derzeit einzige mittelfristig zu entwickelnde Gewerbegebiet von überörtlicher Bedeutung in einer nennenswerten Größenordnung im Eifelraum angesehen.

- Flächennutzungspläne für alle Ortslagen

Zurzeit wird der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln überarbeitet und eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet wird erst nach Abschluss dieses Verfahrens möglich sein. Voraussichtlich in 2021 soll nach dem abgeschlossenen informellen Planverfahren ein Planentwurf des Regionalplans vorliegen, auf dessen Grundlage die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren durchgeführt werden können. Unabhängig davon ist eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ein langwieriger und zeitaufwendiger Prozess, der aufgrund der hohen Arbeitsbelastung im Fachbereich I, durch bereits laufende und in der Vergangenheit nicht vollständig bearbeitete Projekte, nicht in der erforderlichen Tiefe bearbeitet werden könnte. Die Verwaltung wird im Stellenplan personelle Verstärkung abbilden, da der Fachbereich I diese seit Jahren dringend benötigt.

Anlage/n

Keine