

## Beschlussvorlage

Fachbereich V  
Aktenzeichen:  
Vorlage Nr.: BV/0620/2015

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	15.09.2015 öffentlich

Beratungsgegenstand:	<b>Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 13 "Kantenberg"</b> <b>a) Vorstellung von städtebaulichen Varianten</b> <b>b) Beschluss über das weitere Vorgehen</b>
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	keine

### 1. Beschlussvorschlag:

- a) Die städtebaulichen Vorentwürfe in den Varianten I - II b werden als Grundlage zur weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans Rheinbach-Wormersdorf Nr. 13 "Kantenberg" beschlossen.
  
- b) Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, mit den betroffenen Grundstückseigentümern Gespräche aufzunehmen, um die Planungsansätze der städtebaulichen Vorentwürfe in den Varianten I - II b und deren Auswirkungen zu erläutern. Auf Grundlage dieser Gesprächsergebnisse soll der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Erläuterungen erstellt und dieser dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vorgelegt werden.

### 2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Das Plangebiet befindet sich im alten Ortskern der Ortschaft Wormersdorf innerhalb des Straßenkarrees Wormersdorfer Straße, Unterdorf und Kantenberg. Die Fläche ist im Südosten entlang der Straße Kantenberg mit einem Wohngebäude bebaut. Des Weiteren sind einzelne Grundstücksflächen mit Nebenanlagen bebaut. Im südwestlichen Bereich befinden sich eine Kindertageseinrichtung mit zugehörigem Spielplatz sowie das Pfarrheim der katholischen Kirchengemeinde St. Martin „Womersdorf“.

Die Erschließung dieser Nutzungen erfolgt mittels privater Zuwegung von der Straße „Kantenberg“ (Flst.Nr. 175). Die unbebauten Flächen im Blockinnenbereich sind derzeit größtenteils durch gärtnerische Nutzungen geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 10.883 m<sup>2</sup>.

Bereits seit dem Jahr 1994 gab es konkrete Bestrebungen, im Bereich „Kantenberg“ in Rheinbach-Wormersdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen, um die brachliegenden Flächen im Innenbereich einer Wohnnutzung zuzuführen. Zu diesem Zweck wurde in der Sitzung des Rates am 12.09.1994 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach-Wormersdorf Nr. 13 „Kantenberg“ gefasst und zeitgleich eine Veränderungssperre für den Planbereich beschlossen. Um auch die geplante Überbauung des nordwestlichen Teilbereichs zu ermöglichen, welcher im Flächennutzungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Einrichtung dargestellt ist, fasste dazu der Rat am 15.05.2002 den Beschluss zur VIII. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Wormersdorf „Kantenberg“.

Im Juli 2002 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowohl für den Bebauungsplan als auch für die Änderung des Flächennutzungsplans. Da sich die Grundstückseigentümer des als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Einrichtung dargestellten nordwestlichen Teilbereichs im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gegen eine Bebauungsmöglichkeit ihrer privaten Grundstücksflächen aussprachen, empfahl der Ausschuss für Umwelt-, Planung und Verkehr am 18.02.2003 dem Rat, das Verfahren zur VIII. Änderung des Flächennutzungsplanes formell wieder einzustellen. Der Rat folgte dieser Beschlussempfehlung am 10.03.2003 nach Abwägung der vorliegenden Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Der nordwestliche Teilbereich sollte folglich, in Anlehnung an die Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans, im anstehenden Bebauungsplanverfahren als private Grünfläche festgesetzt werden.

In gleicher Sitzung des Ausschusses für Umwelt-, Planung und Verkehr am 18.02.2003 wurde die Verwaltung mit der Vorbereitung des Urkundsplans beauftragt. Parallel dazu sollte in Abstimmung mit der kath. Kirchengemeinde St. Martin, „Wormersdorf“, als größte Eigentümerin im Plangebiet, der städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB vorbereitet werden. Hierbei sollten Regelungen zur Kostenübernahme für die Planungsleistungen, für die notwendigen Ausgleichsflächen und –maßnahmen sowie für die Durchführung der Erschließung vertraglich vereinbart werden. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages wurde aufgrund des Wunsches der kath. Kirchengemeinde nicht vollzogen, so dass in diesem Zusammenhang keine Veranlassung bestand, dass Bebauungsplanverfahren entsprechend fortzuführen.

Anlass für den erneuten Aufstellungsbeschluss, welcher am 27.10.2014 durch den Rat gefasst wurde, bildete der Antrag der katholischen Kirchengemeinde St. Martin „Womersdorf“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhausbebauungen mit barrierefreien und altengerechten Wohnungen innerhalb der im kirchlichen Eigentum befindlichen

Grundstücksflächen. Im Rahmen dieses Planverfahrens sollen nunmehr mit einem auf die vorwiegend unbebauten Flächen reduzierten Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Freiflächen im Blockinnenbereich einer Gesamtbetrachtung unterzogen werden, um Nachverdichtungspotenziale sowie Erschließungsvarianten für diesen Bereich zu identifizieren. Darin einbezogen werden soll wiederum auch der nordwestliche Teilbereich, welcher im Flächennutzungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Einrichtung dargestellt ist. Somit beschränkt sich die Planung räumlich nicht auf ein einzelnes Grundstück (unzulässige Einzelfallplanung), sondern auf ein größeres zusammenhängendes Gebiet und eröffnet so für mehrere Grundstückseigentümer entsprechende Bebauungsmöglichkeiten.

Da das Planvorhaben der Nachverdichtung im Innenbereich dient und somit als Beitrag zur Innenentwicklung zu werten ist, wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit geändertem Geltungsbereich und unter Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange soll jedoch durchgeführt werden.

Ziel der Planung soll die planungsrechtliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienbebauung sein. Zudem soll ein Erschließungsnetz vorgesehen werden, welches eine geordnete Grundstücksentwicklung für den gesamten unbebauten Bereich zulässt. Das Verfahren soll für den Haushalt der Stadt Rheinbach kostenneutral durchgeführt werden.

Entsprechend den Grundsätzen des Baulandmanagements soll mittels städtebaulichem Vertrag (§ 11 BauGB) sichergestellt werden, dass sich Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger aus dem planungsbedingten Wertzuwachs ihrer Grundstücke an den durch die Baulandentwicklung entstehenden Kosten und Folgekosten beteiligen. Hierzu gehören insbesondere städtebauliche Planungsleistungen, die Bereitstellung und Freilegung notwendiger Erschließungsflächen und die Übernahme der Erschließungs- sowie Infrastruktur-Folgekosten.

Da die Inanspruchnahme der nordwestlichen Teilflächen des Plangebiets für Wohnzwecke im Sinne einer Nachverdichtung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Wormersdorf nicht beeinträchtigt, ist die Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes vertretbar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies soll unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen werden. Das landesplanerische Einvernehmen ist dafür einzuholen.

In Hinblick auf den nächsten Verfahrensschritt schlug die Verwaltung bereits die Erarbeitung des Vorentwurfs mit Erläuterungen vor, um diesen in einer der nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vorzulegen. In Vorbereitung des anstehenden Verfahrensschrittes wurden zunächst skizzenhaft

städtebauliche Planvarianten erstellt, um diese mit den betroffenen Grundstückseigentümern im Vorfeld zu erörtern. Ziel dieser Vorgehensweise ist die Information der betroffenen Grundstückseigentümer über die jeweiligen Planungsansätze und deren planungsrelevante Auswirkungen, um so in Hinblick auf den nächsten Verfahrensschritt bereits möglichst frühzeitig eine konsensfähige Zielausrichtung der weiteren Planung zu erreichen. Die Inhalte der städtebaulichen Planungsansätze werden nachfolgend unter Punkt 3 erläutert.

Am 27.08.2015 fand ein erstes internes Sondierungsgespräch mit dem Fachbereich V und Herrn. Dr. Funken als Vertreter der katholischen Kirchengemeinde sowie dem von der Kirchengemeinde beauftragten Architekten Herrn König statt. Aus dem Ergebnis der anschließend erfolgten Kirchenvorstandssitzung geht hervor, dass die Kirchengemeinde der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption zustimmt. Vor dem Hintergrund des voraussichtlich längerfristigen Bedarfs an Kitaplätzen wird die Variante II b favorisiert. Sollte jedoch aus Sicht der Stadt eine alternative Unterbringung der vorhandenen Kitaplätze möglich sein, spricht sich der Kirchenvorstand für die Umsetzung der Variante I aus.

### **3. Vorentwurf**

#### Variante I

In der Variante I werden alle unbebauten Flächen des Plangebiets zugunsten einer möglichen Nachverdichtung mit einbezogen. Die Erschließung erfolgt in Form eines einbahnigen internen Erschließungsrings mit jeweiliger Anbindung an die Straße Kantenberg. Auf Grundlage dieser Erschließung ist die Realisierung von bis zu 31 Wohneinheiten möglich. Davon sollen 18 barrierefreie und altengerechte Wohneinheiten in den von der katholischen Kirchengemeinde geplanten 3 Mehrfamilienhäusern entstehen. Weitere 13 Wohneinheiten können in Form einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung realisiert werden. Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser soll zugunsten eines Kommunikationsangebotes für die Bewohner hofartig, einander zugewandt sowie in städtebaulich verträglicher Ausrichtung zur Straße Kantenberg erfolgen. Die Einfamilien- und Doppelhausbebauung ist straßenparallel ausgerichtet und berücksichtigt dabei die vorhandene Gebäudestellung der Kita.

Die vorhandenen internen Wege- und Erschließungsbeziehungen werden in der Planung berücksichtigt. Die bestehende Eingangssituation vor dem Gebäudekomplex Kita / Pfarrheim kann platzartig aufgeweitet sowie in den Randbereichen begrünt und möbliert werden. Damit kann ein Angebot zur Steigerung der Aufenthaltsqualität vor diesen öffentlich- wirksamen Nutzungen sowie ein städtebauliches Entree in das neu entstehende Wohnareal geschaffen werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die geplante Mehrfamilienhausbebauung soll, abweichend vom Baukonzept der katholischen Kirchengemeinde, mittels einer Tiefgaragenbebauung erfolgen. Im Zuge der weiteren Planung sind mögliche schalltechnische Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzungen zu prüfen und zu beachten. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch die Überplanung der

vorhandenen Spielplatzfläche nordöstlich der Kita diese Flächen nach Südwesten in den unbebauten Bereich zwischen Pfarrheim und Kirche verlagert werden müssten. Weiterhin würden die der Kita vorgelagerten Stellplätze entfallen. Für diese Stellplätze kann jedoch entlang der geplanten internen Erschließung ein unmittelbares und ausreichendes Ersatzangebot geschaffen werden.

### Variante I b

Die städtebauliche Konzeption der Variante I b verhält sich analog zu der der Variante I. Die für die bauliche Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücksflächen im nordwestlichen Teilbereich werden jedoch in ihrer Grundstückstiefe verringert. Damit soll für die weiter nordwestlich gelegene hofartige Bestandsbebauung ein zusätzliches Angebot an privaten Grünflächen zur gärtnerischen Nutzung geschaffen werden. Die Grundstücksteilungen sind grundsätzlich als Vorschläge zu verstehen, letztendlich unterliegt die Teilung den Grundstückseigentümern. Eine Teilung darf jedoch rechtskräftigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht widersprechen.

### Variante II

In der Variante II wird auf Grundlage der Erkenntnisse der vorangegangenen Öffentlichkeitsbeteiligung von einer Nachverdichtung im nordwestlichen Teilbereich abschließend abgesehen. Diese von der Bebauung ausgeschlossenen Flächen sollen entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Grünflächen, jedoch mit der Zweckbestimmung „private Hausgärten“ festgesetzt werden. Die Anlage von sportlichen Einrichtungen, wie z. B. eines Bolzplatzes, ist aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung aus immissionsschutztechnischen Gründen nicht geboten. Die verkehrliche Anbindung der verbleibenden Flächen erfolgt mittels einer zweibahnigen Stichschließung mit quartiersmittig gelegener Wendemöglichkeit für Pkw, Lieferfahrzeuge und ggf. Müllfahrzeuge. Diese Verkehrsfläche kann in den Randbereichen möbliert, begrünt und als Quartiersplatzes hergestellt werden, so dass mit dieser Fläche eine entsprechende Aufenthaltsqualität erreicht werden kann. Mit dieser Planvariante können im Vergleich zu den Varianten I und I b lediglich 23 Wohneinheiten realisiert werden. Davon sollen, ähnlich den vorangegangenen Varianten, 5 Wohneinheiten in Form einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung im Südwesten entstehen. Diese Bebauung ist ebenfalls straßenparallel ausgerichtet und berücksichtigt die innenliegende Bestandsbebauung.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die geplante Mehrfamilienhausbebauung soll ebenfalls mittels einer Tiefgaragenbebauung erfolgen. Daher sind auch für diese Planvariante ggf. planungsrechtlich Vorkehrungen zum Schutz vor schalltechnischen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zu treffen. Durch die reduzierten Wohn- und Erschließungsflächen werden der vorhandene Spielplatz sowie die der Kita vorgelagerten Stellplatzflächen erhalten. Die Bestandserschließung der Kita und des Pfarrheims werden an die Neuerschließung angebunden.

## Variante II b

Die städtebauliche Konzeption der Variante II b verhält sich ebenfalls analog zu der der Variante II. Dementsprechend ist u. a. auch hier eine Bebauung des nordwestlichen Teilbereichs zunächst ausgeschlossen. Um jedoch planungsrechtlich die Möglichkeit einer zeitlich nachgelagerten Bebauung der Flächen nicht grundsätzlich aufgrund einer fehlenden Erschließung der Flächen dauerhaft zu versperren, soll entlang des südwestlichen Grenzverlaufs dieser Grundstücke ein für die spätere Erschließung ausreichend dimensionierter Freihaltekorridor vorgesehen werden, welcher planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll. Einer Bebauung dieser Flächen müsste dann zunächst eine Änderung des Bebauungsplanes vorangehen. Im Zuge der späteren baulichen Nachverdichtung dieser Flächen ist jedoch zu berücksichtigen, dass hierbei die Flächen des Spielplatzes und die der Kita vorgelagerten Stellplätze verlagert werden müssen, um so den Ringschluss der internen Erschließung zu gewährleisten. Zudem ist in diesem Zusammenhang der Rückbau der vorhandenen Wendeanlage vorzusehen. Sollten die Spiel- und Stellplatzflächen erhalten werden, muss bei der Erschließungsplanung für die hinzukommende Bebauung eine zusätzliche Wendemöglichkeit für Pkw, Lieferfahrzeuge, etc. gesehen werden. Dies führt zu einem erhöhten Erschließungsaufwand sowie zu einer Verringerung der Wohnbauflächen.

Die Verwaltung schlägt vor, die städtebaulichen Vorentwürfe in den Varianten I - II b als Grundlage der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans Rheinbach-Wormersdorf Nr. 13 "Kantenberg" zu beschließen sowie die Verwaltung mit der Aufnahme von Gesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern zu den Planungsansätzen und deren Auswirkungen zu beauftragen. Weiterhin wird vorgeschlagen, auf Grundlage der Gesprächsergebnisse den Vorentwurf des Bebauungsplans mit den Erläuterungen zu erstellen und diesen dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vorzulegen.

Rheinbach, den 27.08.2015

gez. Stefan Raetz  
Bürgermeister

gez. Margit Thünker - Jansen  
Fachgebietsleiterin

**Anlagen:**

Anlage 1: Übersichtslageplan

Anlage 2: städtebauliche Vorentwürfe I – II b