

Beschlussvorlage

Fachbereich V
Aktenzeichen: 61 26 10/13
Vorlage Nr.: BV/0620/2015/1

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	19.01.2016 öffentlich

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 13 "Kantenberg" a) Vorstellung der Ergebnisse der Eigentümergespräche b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	keine

1. Beschlussvorschlag:

- a) Die Ergebnisse der Eigentümergespräche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Rheinbach-Wormersdorf Nr. 13 "Kantenberg" werden abweichend von der vorhergehenden Beschlussfassung als Grundlage für das weitere Planverfahren beschlossen.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Variante II die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Bestand

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 m².

Bebauungsplanverfahren bis 2003

Der Rat fasste am 12.09.1994 den ersten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach-Wormersdorf Nr. 13 „Kantenberg“. Hierbei wurden sämtliche bebauten und unbebauten Grundstücksflächen innerhalb des Straßenkarrees Wormersdorfer Straße, Unterdorf und Kantenberg in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Am 15.05.2002 wurde in diesem Zusammenhang vom Rat der Beschluss zur VIII. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Wormersdorf „Kantenberg“ gefasst, da auch die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung entlang der Straße Unterdorf im Sinne einer baulichen Nachverdichtung überplant werden sollte. Im Juli 2002 erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowohl für den Bebauungsplan als auch für die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans. Nach dem Ergebnis des Beteiligungsverfahrens empfahl der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 18.02.2003 dem Rat, das Verfahren zur VIII. Änderung des Flächennutzungsplanes formell wieder einzustellen, da sich der überwiegende Teil der Grundstückseigentümer der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen mit Schreiben vom 18.07.2002 gegen eine Bebauungsmöglichkeit ihrer privaten Grundstücksflächen aussprachen. Der Rat folgte dieser Beschlussempfehlung am 10.03.2003. Gleichzeitig wurde die Verwaltung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 18.02.2003 mit der Vorbereitung des Urkundsplans beauftragt. Parallel dazu sollte der städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB mit der kath. Kirchengemeinde St. Martin, „Wormersdorf“, als größter Grundstückseigentümer im Plangebiet vorbereitet werden. Der Vertragsabschluss wurde jedoch aufgrund des Wunsches der kath. Kirchengemeinde nicht vollzogen, so dass in diesem Zusammenhang keine Veranlassung bestand, dass Bebauungsplanverfahren entsprechend fortzuführen.

Bebauungsplanverfahren ab 2014

Am 27.10.2014 fasste der Rat erneut den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollten hierbei lediglich die unbebauten Flächen im Blockinnenbereich einer Gesamtbetrachtung unterzogen werden, um Nachverdichtungspotenziale sowie Erschließungsvarianten für diesen Bereich zu identifizieren. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde dafür gegenüber dem vorhergehenden Planverfahren auf die zum größten Teil unbebauten Freiflächen des Straßenkarrees reduziert. In den Geltungsbereich einbezogen wurde dabei wiederum der nordwestliche, im Flächennutzungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Einrichtung, dargestellte Bereich. Das Planvorhaben dient der innerörtlichen Nachverdichtung und ist somit als Beitrag zur Innenentwicklung zu werten. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde daher 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 sollte jedoch durchgeführt werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 15.09.2015 wurden die verwaltungsintern erstellten skizzenhaften städtebauliche Planvarianten I – II b zur möglichen Erschließung und Nachverdichtung im Vorgriff des anstehenden Verfahrensschrittes vorgestellt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr sprach sich im Ergebnis einstimmig für die Variante I als weiterzuverfolgende Vorzugsvariante aus, die u.a. die bauliche Nachverdichtung der nordwestlich gelegenen Grünflächen vorsah. Die Verwaltung wurde zudem beauftragt, die gleichfalls in der Beschlussvorlage angeregten Gespräche mit den betreffenden Grundstückseigentümern durchzuführen, um in Hinblick auf den nächsten Verfahrensschritt bereits möglichst frühzeitig eine konsensfähige Zielausrichtung der weiteren Planung zu erreichen.

Im Vorfeld der am 15.09.2015 erfolgten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr fand in diesem Zusammenhang bereits am 27.08.2015 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 ging hervor, dass die Kirchengemeinde der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption zustimmt. Vor dem Hintergrund des voraussichtlich längerfristigen Bedarfs an Kitaplätzen wurde die Variante II b favorisiert. Sollte aus Sicht der Stadt eine alternative Unterbringung der vorhandenen Kitaplätze möglich sein, sprach sich der Kirchenvorstand jedoch auch für die Umsetzung der Variante I aus.

Gemäß der Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr wurden im Anschluss von der Verwaltung die Gespräche mit allen weiteren 11 Grundstückseigentümerparteien im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorbereitet. Die Gespräche fanden im Zeitraum vom 11.11.2015 - 17.11.2015 im Rathaus statt. Insgesamt erfolgten die Gespräche in Form von 7 Einzelterminen mit insgesamt 10 Grundstückseigentümerparteien. Davon fand ein Einzeltermin auf Wunsch der Grundstückseigentümer mit 3 Eigentümerparteien gemeinsam statt. Zudem erfolgte ein Eigentümergespräch aufgrund persönlicher Umstände des Eigentümers telefonisch. Für ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte keine Rückmeldung des Grundstückseigentümers.

Ergebnis der Eigentümergespräche

Dem Ergebnis der Eigentümergespräche ist voranzustellen, dass die Umsetzung der Vorzugsvariante (Variante I) sowie der weiteren Planvarianten II und II b unabhängig von den Ergebnissen der Eigentümergespräche erschließungstechnisch möglich ist, da hierfür, mit Ausnahme der Flächen der katholischen Kirchengemeinde, keine weiteren privaten Grundstücksflächen herangezogen werden müssten.

Aus dem Ergebnis der Eigentümergespräche geht hervor, dass sich 4 Grundstückseigentümerparteien gegen eine Erschließung und bauliche Entwicklung aussprachen. Gemeinsam mit den Grundstücksflächen ohne Rückmeldung des Grundstückseigentümers nehmen diese Flächen einen Anteil von ca. 51% (ohne Flächen der katholischen Kirchengemeinde) ein. Dagegen sprachen sich 6 Grundstückseigentümerparteien mit insgesamt ca. 49% der Flächen (ohne Flächen der katholischen Kirchengemeinde) für das Angebot der Erschließung und Bebauungsmöglichkeit ihrer rückwärtigen Grundstücksflächen aus. Daraus wird ersichtlich, dass unter Maßgabe der Realisierung der Vorzugsvariante (Variante I) für etwa die Hälfte der entwickelbaren privaten Flächen nordwestlich und südwestlich der Flächen der katholischen Kirchengemeinde keine zeitnahe bauliche Nachverdichtung zu erwarten ist. Diese Flächen verteilen sich ca. jeweils hälftig sowohl auf den im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen als auch auf den als Wohnbaufläche dargestellten Bereich. Die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gesamtbereichs unter Maßgabe der Realisierung der Vorzugsvariante und der Berücksichtigung aller Eigentümerinteressen ist aufgrund dieser Ausgangslage nicht möglich. Darüber hinaus würde die vollständige Gebietserschließung entsprechend der Vorzugsvariante die Entstehung weiterer langfristiger Baulücken bewirken und somit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen in der übergeordneten Planung bilanziell entgegenstehen. Daraus lässt sich ableiten, dass die Umsetzung der Vorzugsvariante technisch möglich, jedoch aufgrund der heterogenen Eigentümerinteressen sowie der verschiedenen städtebaulichen und planungsrechtlich zu berücksichtigender Faktoren von der Verwaltung als nicht weiter zu verfolgende Planvariante angesehen wird. Unabhängig davon ist aufgrund des mangelnden Entwicklungsinteresses für den geplanten privaten Erschließungsträger voraussichtlich nicht von einer zeitnahen Refinanzierungsmöglichkeit der Erschließungskosten mittels Erschließungsbeiträgen auszugehen.

Die Realisierung der Varianten II und II b ist, wie bereits angemerkt, ebenfalls ohne Zustimmungsnotwendigkeit der privaten Grundstückseigentümer technisch umsetzbar. Da der überwiegende Anteil der Grundstückseigentümer des im Flächennutzungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen dargestellten Bereichs hierbei langfristig keine bauliche Entwicklung anstrebt, können diese Flächen in Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung in Summe weiterhin als private Grünflächen mit der auf die tatsächliche Nutzung hin angepassten Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang kann auch von der in der Variante II b vorgesehenen nachträglichen Anbindungsmöglichkeit in Form eines Vorhaltekorridders Abstand genommen werden. Bei der planungsrechtlichen Betrachtung der sonstigen Flächen in den Planvarianten II und II b ist, analog zur Vorzugsvariante zu beachten, dass auch hier für ca. die Hälfte der privaten Grundstücksflächen im Südwesten aufgrund des fehlenden privaten Entwicklungsinteresses keine kurzfristige bauliche Nachverdichtung zu erwarten ist. Diese Flächen sind jedoch im Flächennutzungsplan in Summe als Wohnbauflächen dargestellt. Die Führung der internen Erschließung ist, unabhängig von der Erschließung der Privatgrundstücke erforderlich, um die verkehrliche Erreichbarkeit der Kindertagesstätte sowie der Parkierungsflächen des Pfarrheims planungsrechtlich zu sichern. Da sich zwischen der Führung

der geplanten internen Erschließung und den privaten Grundstücksflächen weitere Grundstücksflächen der katholischen Kirchengemeinde befinden, wäre eine Bebauung der angrenzenden Privatgrundstücke, unabhängig vom Ergebnis der Eigentümergespräche, nur unter Hinzunahme der im kirchlichen Eigentum befindlichen Flächen möglich. Insofern ist die Überplanung der Flächen gemäß der Variante II planungsrechtlich möglich, die kurzfristige Bereitstellung erschlossener und bebauungsfähiger Grundstücksflächen ist jedoch aufgrund der Grundstücksverhältnisse sowie der heterogenen Eigentümerinteressen zeitnah nicht zu erwarten. Zu berücksichtigen ist zudem, dass seitens des Erschließungsträgers auch bei Realisierung dieser Variante eine kurzfristige Heranziehung möglicher Anlieger hinsichtlich der Erschließungskostenbeiträge nur sehr eingeschränkt möglich ist. Da jedoch die Planvariante II aus planungsrechtlicher Sicht langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Nachverdichtung für den Gesamtbereich ermöglicht und im Gegensatz zur Planvariante II b darüber hinaus eine räumlich geeignetere Anordnung der geplanten Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht, regt die Verwaltung an, dass aufgrund der vorangestellten Sachzusammenhänge die Planvariante II in der bereits vorgestellten Fassung als weiter zu verfolgende Planvariante favorisiert werden sollte.

Weiteres Verfahren

Durch die im Vorfeld bereits erfolgte Abstimmung mit der katholischen Kirchengemeinde sowie durch die Eigentümergespräche mit den sonstigen Grundstückseigentümern wurden alle von der Planung maßgeblich betroffenen Eigentümer im Plangebiet in das Verfahren mit einbezogen. Um zeitliche Verzögerungen im weiteren Verfahrensablauf zu vermeiden, regt die Verwaltung an, die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planaushang und ergänzende Information auf der Internetseite der Stadt Rheinbach für die Dauer von 2 Wochen durchzuführen. Parallel werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung frühzeitig unterrichtet und um Stellungnahme gebeten. Im Hinblick auf die Ergebnisse der bereits im Jahr 2002 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des im Gegensatz zum derzeitigen Geltungsbereich des Bebauungsplans ehemals größeren Umfang des Bebauungsplanbereichs ist eine zweiwöchige Aushangdauer vertretbar, auch vor dem Hintergrund, dass der Gesetzgeber für die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB keine Verfahrensart oder Fristen vorgibt.

Da sich nach Ansicht der Verwaltung aus dem Ergebnis der Eigentümergespräche heraus eine wesentliche Abweichung von dem favorisierten Ziel der Planung ergibt, entschied sich die Verwaltung, aufgrund der daraus resultierenden Abweichung von der Beschlusslage des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 15.09.2015, den Ausschuss frühzeitig in die weitere Entscheidungsfindung mit einzubeziehen. Auf Grundlage der politischen Beschlusslage und der Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung soll der Entwurf des Bebauungsplans dann zeitnah erstellt und dem Ausschuss in einer seiner nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgelegt werden. Die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs soll in enger Abstimmung mit der Verwaltung durch ein externes Büro erfolgen.

Die Kosten dafür werden durch den Maßnahmenträger übernommen. Zudem soll ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem Maßnahmenträger geschlossen werden.

Rheinbach, den 04.01.2016

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker - Jansen
Fachbereichsleiterin