

Der Antragsteller sorgt sich um den Fortbestand der Grundschule Merzbach, die eine rückläufige Schülerzahl aufweist. Mit der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen sollte diesem Trend entgegen gewirkt werden, nach seiner Einschätzung könnten in der Gemarkung Neukirchen ca. 7,5 ha als Wohnbauland entwickelt werden (siehe Anlage 1).

Gemäß des Landschaftsplans Nr. 4 „Meckenheim – Rheinbach – Swistal“ liegen die genannten Flächen im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Rheinbacher Osteifel“ (siehe Anlagen 2 und 3). Eine Entwicklung dieser Flächen ist nur im Einvernehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises möglich.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt weist der Ortsteil Neukirchen ein Bauland-Potential von 0,4 ha auf, das ausnahmslos über rechtskräftige Bebauungspläne gesichert ist. Diesem Potential sind rund 5 ha Wohnbaulandflächen in Merzbach hinzuzurechnen, die ebenfalls über rechtskräftige Bebauungspläne gesichert sind, und da vollständig erschlossen, sofort bebaubar sind. In der Summe weisen die Ortsteile Merzbach, Neukirchen und Irlenbusch mehr als 5 ha erschlossenes Wohnbauland auf, sodass Neuausweisungen in dem genannten Umfang, insbesondere auf Flächen im Landschaftsschutzgebiet, unter dem Aspekt einer geordneten Siedlungsentwicklung nicht befürwortet werden können. Vor diesem Hintergrund ist auch eine großräumige Inanspruchnahme von Flächen im Landschaftsschutzgebiet gegenüber der Unteren Landschaftsbehörde nicht vertretbar.

Die vorhandenen Wohnbaulandflächen befinden sich ausnahmslos im privaten Eigentum und es ist festzuhalten, dass auch nach Erfassung der Flächen in einem Baulückenkataster im Jahr 2011 (siehe Anlage 4) und einer entsprechenden Information der Eigentümer über die bauplanungsrechtliche Situation ihrer Grundstücke, in den letzten 4 Jahren trotz einer ungebrochen hohen Nachfrage an Einfamilienhausgrundstücken keine nennenswerte Aktivierung dieser Flächen stattgefunden hat.

Im Rahmen des Handlungskonzepts „Wohnen in Rheinbach 2030“ sind die Hemmnisse zu ermitteln und Maßnahmen aufzuzeigen, die einer Aktivierung des vorhandenen Potentials dienen können. In diesem Zusammenhang sind auch unter dem Aspekt der Auslastung vorhandener Infrastrukturen mögliche Arrondierungsflächen unter Anwendung des aktiven Baulandmanagements zu betrachten. Da nur die vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Siedlungsflächen von der Schutzgebietsfestsetzung ausgenommen sind, ist die Prüfung möglicher siedlungsnaher Arrondierungen auf Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes auszudehnen.

Eine Entwicklung von Siedlungsflächen, auch von Arrondierungen, soll aus Gründen einer geordneten gesamtstädtischen Entwicklung nur auf der Grundlage vorheriger Bedarfsermittlungen im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen Rheinbach 2030 erfolgen.

Rheinbach, den 04.01.2016

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin