

# Anträge

Fachbereich V  
Aktenzeichen:  
Vorlage Nr.: AN/0232/2016

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	19.04.2016 öffentlich

Beratungsgegenstand: **Antrag der Ratsfrau Ute Krupp und sachkundigen Bürgers Dr. Georg Wilmers - SPD-Fraktion - vom 23.03.2016 betr. Verkauf des städtischen Grundstückes Palottistraße an einen Investor mit der Auflage, dort preiswerten Wohnraum im Eigentum als Apartments/Wohnungen zu errichten**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:  
Der Antrag hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Belange von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen.

Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:  
Keine zeitnahen Erlöse aus dem Verkauf eines städtischen Grundstückes

## 1. Beschlussvorschlag:

Die Veräußerung des städtischen Grundstückes an der Pallottistraße zur Errichtung von Wohnraum wird zurückgestellt, bis die Ergebnisse zu einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung aus dem Handlungskonzept „Wohnen Rheinbach 2030“ vorliegen.

## 2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 01.03.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ auf Antrag der CDU-Fraktion zur weiteren Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für die nicht mehr genutzte ehemalige Gärtnereifläche des Pallotti-Kollegs Planungsrecht für die Errichtung zweier Wohngebäude geschaffen und das Grundstück soll zwecks Bebauung an einen Investor veräußert werden. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des integrierten Handlungskonzeptes „Masterplanes Innenstadt“, der für die angrenzenden Flächen der ehemaligen Internatsgebäude und perspektivisch für den Bereich des zum Sommer 2016 aufgegebenen Schulbetriebs, Entwicklungsperspektiven aufzeigt.

Für die CDU-Fraktion besteht im Zuge der Aufstellung noch Beratungsbedarf hinsichtlich:

- des erhöhten Verkehrsaufkommens durch die fertiggestellten und geplanten Neubauten und die geplante Flüchtlingsunterbringung in dem Gesamtareal,
- Planung der fußläufigen Verbindung,
- Lärm- und Lichtimmissionen der Sporthalle.

Auch die SPD-Fraktion sieht noch Beratungsbedarf, insbesondere in Bezug auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen und vertritt die Auffassung, dass eine sinnvolle planerische Abwägung nur für das Gesamtareal erfolgen kann und bittet darum, die Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem Hintergrund der noch stattfindenden Arbeitsgruppensitzung zum Masterplan zurückzustellen.

Die Arbeitsgruppensitzung fand am 10.03.2016 statt. Für das genannte Grundstück ergibt sich als ein zu beachtender Planungsparameter die Freihaltung eines Korridors für eine mögliche verkehrliche Anbindung nördlich angrenzend an die vorhandene Sporthalle. Nach Aussagen des beauftragten Verkehrsgutachters weist die Prognose zur Verkehrserzeugung und -verteilung für den Planungsbereich des Pallotti-Areals keine signifikante Erhöhung der Verkehrsbelastung im Einmündungsbereich der Pallottistraße / Am Voigtstor auf. Die Verkehrsbeobachtungen zeigen jedoch bereits heute verkehrliche Probleme in dem Straßenabschnitt der Straße „Am Voigtstor“. Die Problematik kann jedoch nicht durch die gängigen Berechnungsmethoden abgebildet werden. Verlässliche Aussagen können nur durch eine vertiefende Untersuchung mittels Verkehrsflusssimulation in diesem Bereich erbracht werden. Leichte Verbesserungen des Verkehrsablaufes sind ggf. durch kurzfristige Maßnahmen zu erzielen.

Mit dem nun vorliegenden Antrag beantragt die SPD-Fraktion, dass das städtische Grundstück nur an einen Investor verkauft werden soll, der sich verpflichtet, dort preiswerten Wohnraum zu errichten. In der Begründung des Antrages wird ausgeführt, dass zu wenig preiswerter Wohnraum im Eigentum gebaut wird. Preiswerte Wohnungen im Eigentum könnten beispielsweise für Ehepaare, deren Kinder das Haus verlassen haben, ein Anreiz sein, ihr großes Haus zu verkaufen. Dies stünde dann jungen Familien zur Verfügung.

Zur Ermittlung des Bedarfs von Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen und Lebenssituationen hat der Rat der Stadt Rheinbach am 07. Dezember 2015 die Aufstellung eines Handlungskonzeptes „Wohnen Rheinbach 2030“ beschlossen.

Auf der Grundlage von Aussagen zur derzeitigen und künftigen Wohnungsmarktlage sollen strategische Überlegungen zur Wohnraumentwicklung und zur sozialen Wohnraumversorgung angestellt werden und daraus Zielsetzungen und Handlungsansätze abgeleitet werden. Hierzu zählen insbesondere:

- die Ableitung von Handlungsleitlinien für den Wohnungsmarkt (Themen, Schwerpunkte, Prioritäten),
- die Formulierung wohnungspolitischer Ziele (Bestandsentwicklung, Vermeidung von Leerstand, Wohnungsneubau mit qualitativer Ausrichtung),
- die Abstimmung wohnungspolitischer Ziele mit Schwerpunktsetzungen der Stadtentwicklung (Stärkung innerstädtisches Wohnen, Berücksichtigung altersgerechter Wohnformen, attraktive Angebote für Familien mit Kindern sowie für einkommensschwache Haushalte, qualitative Entwicklung von Quartieren aber auch der Ortslagen),
- die Entwicklung von Vorstellungen zur wohnungswirtschaftlichen Versorgung (zielgruppenspezifische Angebote, Vermeidung einseitiger Belegstrukturen, Belegungsrechte).

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine verlässlichen Aussagen zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung vorliegen, empfiehlt die Verwaltung den Verkauf des Grundstückes zurückzustellen, bis die Ergebnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen vorliegen und sich daraus eine solide Basis für das weitere Handeln ergibt.

Davon unabhängig setzt eine Veräußerung des Grundstückes voraus, dass die planungsrechtlichen Parameter zu Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes verbindlich festgelegt sind. Hierzu ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Rheinbach, den 05.04.2016

gez. Stefan Raetz  
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen  
Fachbereichsleiterin