

Vorsitzender Pütz erteilt Herrn Geyer vom Planungsbüro Dr. Jansen GmbH aus Köln das Wort, der anhand einer Präsentation zum Sachstand des Handlungskonzeptes „Wohnen Rheinbach 2030“ ausführt. Die Präsentation ist als Anlage der Niederschrift beigelegt.

- Ratsherr große Deters nimmt ab 18.10 Uhr an der Sitzung teil. -

Sachkundiger Bürger Schockemöhle weist auf den Eingriff in Natur und Landschaft hin und die damit verbundene Ausgleichspflicht. Er rechnet mit einem Verlust an land- und forstwirtschaftlicher Fläche durch die zusätzliche Ausweisung von Baufläche zuzüglich der zu erbringenden Ausgleichsflächen von 140 bis 210 ha. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist problematisch, aber nach Aussage von Herrn Geyer lösbar.

Auf Nachfrage von Ratsherrn Brozio erläutert Herr Geyer den weiteren Verfahrensablauf. Es muss sowohl eine Bestandsentwicklung als auch eine Neubauentwicklung erfolgen. Nach seinen Ausführungen ist es wichtig, die Ortschaften zu qualifizieren, ihnen ein attraktives Bild zu geben und sie zukunftsfähig zu machen.

Für die Ortschaften liegen Anträge auf Erstellung von Dorfentwicklungskonzepten vor. Ratsherr Brozio möchte wissen, ob Dorfentwicklungskonzepte in das Handlungskonzept integriert werden. Nach Aussage von Herrn Geyer stellt ein Dorfentwicklungskonzept ein umfassendes Instrument zur Qualifizierung der Ortszentren dar, welches nicht überall umgesetzt werden kann. Als alternative Instrumente nennt er Städtebauförderungsmaßnahmen oder Sanierungsmaßnahmen.

Ratsherr Schneider ist aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen, insbesondere wegen der starken Verkehrsprobleme, gegen eine massive Verdichtung in der Innenstadt. Er möchte vorrangig die Randlagen der Kernstadt und die Ortschaften entwickeln.

Zu Fragen von Ratsherrn große Deters erklärt Herr Geyer, dass

1. eine Anzahl von 700 bis 800 Flüchtlingen in die Bedarfslage für den sozialen Wohnungsbau mit eingerechnet werden muss,
2. mit einer Beschlusslage zum Handlungskonzept vor den Sommerferien gerechnet werden kann,
3. das Konzept nach den landesplanerischen Vorgaben eine Fluktationsreserve von 3 % berücksichtigt,
4. es zur strategischen kommunalen Bodenpolitik verschiedene Modelle gibt. Er empfiehlt eine Bodenvorratspolitik, um u.a. sozialsteuernd eingreifen zu können. Durch Erwerb der im Konzept dargestellten Flächen ist die Stadt unabhängig von Investoren und kann die planungsbedingten Mehrwerte abschöpfen, um für den Bürger soziale und technische Infrastruktur realisieren zu können.

Ratsherr Meyer ist erfreut, dass die Notwendigkeit der Weiterentwicklung von Ortsteilen gesehen wird. Er bezieht sich auf vorliegende Anträge der UWG-Fraktion und Bürgeranträge, die eine Abrundung und Nachverdichtung der Ortschaften zum Inhalt haben. Die Abrundungs- und Nachverdichtungspotentiale und mögliche Baulückenschließungen werden nach Aussage von Herrn Geyer mit einem gewissen Pauschalwert in das Konzept einfließen. Eine Einzelbewertung der Anträge ist höchstwahrscheinlich aufgrund der Vielzahl nicht möglich.

Ratsfrau Krupp spricht den Bau von Geschosswohnungen an. Sie möchte Wohnraum schaffen für den Personenkreis, der keinen Anspruch auf soziale Leistungen hat, aber sich keinen teuren Wohnungsbau leisten kann. Herr Geyer erklärt hierzu, dass es zwar Instrumente im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gibt, die Anzahl der Wohneinheiten oder die Größe der Wohnungen jeweils zu begrenzen,

diese aber schwer zu begründen sind. Bei einer stadteigenen Fläche besteht die Möglichkeit nur an einen Investor zu veräußern, der die Fläche nach den städtischen Vorgaben entwickelt.

Zu den Bedenken von Ratsherrn Weingartz im Hinblick auf die landesweite Versiegelung führt Herr Geyer aus, dass Flächeneinsparung eine wichtige Ägide der Landesplanung ist und stark im Landesentwicklungsplan verankert ist. Gleichwohl geht es um eine bedarfsorientierte Agierung. Der Flächenverbrauch muss mit Augenmaß erfolgen und er empfiehlt der Stadt Rheinbach, eine langsame Flächenentwicklung entsprechend der Bedarfslage.

Der Vorsitzende dankt Herrn Geyer für seine Ausführungen und verabschiedet ihn um 18:50 Uhr.