

Das nun als Bauantrag vorgelegte Vorhaben zur Errichtung eines Pflegeheimes auf dem Grundstück des Malteser Gesundheitszentrum wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 09.05.2017 durch den Planer vorgestellt.

Dem Bauantrag gingen intensive Gespräche und Verhandlungen mit dem Investor und Planer voraus, die im Wesentlichen die städtebaulichen Zielsetzungen beinhalteten, die vom Ausschuss in seiner Sitzung am 27.03.2012 mit dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40, Bereich Grabenstraße / Gerbergasse klar formuliert wurden.

Zur Sicherung dieser Ziele hat der Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 03.04.2017 eine erneute Veränderungssperre erlassen, die mit Bekanntmachung am 28.04.2017 in Kraft getreten ist.

Wesentliche Änderung zu den vorausgegangen Varianten bestehen neben einer Reduzierung der Höhe und der Ausbildung eines Satteldaches in der zeitlichen Abfolge der einzelnen Entwicklungsabschnitte, was in erster Linie dem Zeitdruck bezüglich der Verwirklichung des Pflegeheims geschuldet ist und einen termingerechten Umzug aus dem benachbarten Marienheim in das den gesetzlichen Anforderungen genügende neue Pflegeheim sicherstellen soll. So wird im Zuge des ersten Entwicklungsabschnitt auf die Errichtung des Gebäudes für das Betreute Wohnen an der Ecke Kriegerstraße / Gerbergasse verzichtet und stattdessen dort ein über der Tiefgarage angeordnetes Parkdeck in „Hochparterre“ (im Durchschnitt ca. 1,65 m über Straßenniveau Gerbergasse) errichtet.

Mit Vorlage dieses Bauantrages nach Inkrafttreten der erneuten Veränderungssperre wird zugleich die Zulassung einer Ausnahme von dieser begehrt.

Ausnahmen von einer Veränderungssperre können zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Erteilung der Ausnahme von der Veränderungssperre für dieses Vorhaben erfolgt vor der Planreife des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Die Veränderungssperre sichert bzgl. des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt noch eine gewisse Planungsbandbreite, daher stehen einer Ausnahme regelmäßig öffentliche Belange entgegen, „soweit zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde“. Eine Ausnahme kann also nur dann erteilt werden, wenn das Vorhaben auch unter Berücksichtigung der gesamten in Erwägung gezogenen „Planungsbandbreite“ künftig zweifellos zulässig sein wird.

Hinsichtlich des Baukörpers des Pflegeheims kann dies aus Sicht der Verwaltung bejaht werden. Für den Bereich, der gemäß des vorliegenden Bauantrages nicht mit Hochbauten überdeckt wird, insbesondere für den Bereich des Parkdecks (20 Stellplätze) auf Erdgeschossenebene (+ 1,65 m über Straßenniveau) Ecke Kriegerstraße / Gerberstraße und für die Zufahrt mit Stellplatzanlage (8 Stellplätze) an der Grabenstraße ist diese Voraussetzung jedoch nicht uneingeschränkt gegeben.

Die Entwurfsfassung vom 24.04.2017 (siehe Anlagen 01-15 „nichtöffentlich“ zu **B/0139/2016/2** vom 9.05.2017) weist für den Bereich der beabsichtigten Eckbebauung mit betreutem Wohnen an der Kriegerstraße / Gerbergasse ein Tiefgarage mit 2 Untergeschossen auf. Das 2. Untergeschoss (Ebene 2 mit einer Erdgeschoss-Fußbodenhöhe von 172,45 m, d.h. 3,55 m unter Straßenniveau) weist Stellplätze für das Betreute Wohnen aus. Der nun vorgelegte Bauantrag vom 12.05.2017 stellt lediglich ein Untergeschoss mit Stellplätzen dar. Den vorgelegten Plänen ist nicht schlüssig zu entnehmen, dass auf der Garage aufbauend ein weiteres Gebäude – nämlich Entwicklungsabschnitt III –Betreutes Wohnen errichtet werden kann und soll. An dieser Stelle droht das beantragte Vorhaben mit den verfolgten städtebaulichen Zielen in Konflikt zu geraten. Daher empfiehlt die Verwaltung, die Zulassung der Ausnahme mit einer Nebenbestimmung nach § 36 VwVfG oder einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu versehen, die ein Verfestigen des oberirdischen Parkplatzes vermeidet und die Schließung des Blockrandes gemäß den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes nicht behindert. Die Vereinbarung / Nebenbestimmung muss auch beinhalten, dass erhebliche bzw. wertsteigernde Veränderungen, die zwar dem geltenden und durch die Veränderungssperre lediglich suspendierten Recht entsprechen, aber mit Sicherheit der künftigen Planung widersprechen werden, ohne Entschädigungsansprüche nach Durchführung der Bebauungsplanung wieder beseitigt werden müssen. Dies bezieht sich insbesondere auf den Bereich der Stellplatzanlage an der Grabenstraße, da hier zugunsten der Führung des öffentlichen Gehweges private Grundstücksflächen erworben werden müssen und diese im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Darüber hinaus bewirkt die Ausnahme nur die Enthebung von der Veränderungssperre, Ob das Vorhaben mit den formellen und materiellen Bauplanungs- und Bauordnungsrechte vereinbar ist und sonstigen öffentlich-rechtlich Vorschriften entspricht, ist nicht Gegenstand der Ausnahme nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Die Erteilung der Ausnahme ist jedoch Voraussetzung für die Prüfung der weiteren bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

**Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen 1.1-9 aus urheberrechtlichen und datenschutzrechtlichen Gründen nur den Mandatsträgern zur Verfügung gestellt werden können. Im Ratsinformationssystem stehen diese für die Öffentlichkeit nicht zum Download bereit.**

Rheinbach, den 07.06.2017

gez. Stefan Raetz  
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen  
Fachbereichsleiterin