Beschlussvorlage

Fachbereich V

Aktenzeichen:

Vorlage Nr.: BV/1016/2018/1

Vorlage für die Sitzung			
Rat	Entscheidung	12.04.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand:	Satzung der Stadt Rheinbach über die Aufhebung der Satzung der Stadt Rheinbach über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Hochschulviertel" vom 22.05.1995 in der Fassung der 1. Änderung vom 05.10.1995 und über die Aufhebung der Satzung der Stadt Rheinbach über die förmliche Festlegung weiteren Grundbesitzes als städtebaulicher Entwicklungsbereich zur Erweiterung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Rheinbach-Hochschulviertel vom 10.02.1998
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	Keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	Keine

1. Beschlussvorschlag:

Die Aufhebung der Satzung der Stadt Rheinbach über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Hochschulviertel“ vom 22.05.1995 in der Fassung der ersten Änderung vom 05.10.1995 und die Satzung der Stadt Rheinbach über die förmliche Festlegung weiteren Grundbesitzes als städtebaulicher Entwicklungsbereich zur Erweiterung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Rheinbach-Hochschulviertel vom 10.02.1998 wird in der der Verwaltungsvorlage beigefügten Fassung beschlossen.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Die Anlagen zur Verwaltungsvorlage wurden nach Vorberatung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 20.03.2018 redaktionell überarbeitet. Der Wortlaut der Bezeichnung der Anlage 1 „Übersichtskarte mit räumlichen Geltungsbereich“ wurde geändert in „Übersichtskarte mit Begrenzung des Entwicklungsbereiches“. In der Anlage 2 wurden die in der Präambel aufgeführten Rechtsgrundlagen aktualisiert und der Satzungstext um die rechtlich vorgeschriebene Bekanntmachungsanordnung ergänzt.

Im Mai 1994 beauftragte die Stadt Rheinbach die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH (LEG) mit der Vorbereitung und treuhänderischen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme „Hochschulviertel“.

Mit dem Satzungsbeschluss vom 08.05.1995 hat der Rat der Stadt Rheinbach das ca. 40,2 ha große Entwicklungsgebiet „Hochschulviertel“ im Sinne der §§ 165ff Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegt. Die Satzung wurde am 18.05.1995 durch die Bezirksregierung genehmigt und erlangte Rechtskraft mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Rheinbach am 22.05.1995. Die erste Änderung der Satzung vom 05.10.1995 trat rückwirkend zum 22.05.1995 in Kraft. Zur besseren Anbindung an die Innenstadt wurde das Entwicklungsgebiet 1998 in Richtung Süden um die im Eigentum der Deutschen Bahn befindlichen Flächen ausgedehnt und mit zwei

weiteren Flächen auf ca. 42 ha vergrößert. Die im Süden gelegenen Flächen entlang der Bahnlinie sind Bestandteil des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 60 „Am Getreidespeicher“.

Die Rahmenplanung des Büro für Stadtplanung und Stadtforschung Peter Zlonicky, Dortmund bildete die Grundlage für die Erarbeitung des Planungs- und Entwicklungskonzeptes sowie für die Bebauungspläne Rheinbach Nr. 57 „Fachhochschule“ und Rheinbach Nr. 49 Wohngebiet „Blümlingspfad“. Die städtebaulichen Entwürfe, Bebauungsplanung und Baugestaltungshandbücher wurden durch das Büro für Stadtplanung und Stadtentwicklung Hamerla, Dortmund erarbeitet.

Die Entwicklungsmaßnahme diente vor dem Hintergrund des Bonn-Berlin-Beschlusses der wirtschaftlichen Weiterentwicklung Rheinbachs insbesondere im Hinblick auf einen eigenen tragfähigen Arbeitsmarkt. Die Errichtung einer Abteilung der Fachhochschule – heute „Hochschule – Bonn-Rhein-Sieg“, der Bau eines Gründer- und Technologiezentrums und die Ansiedlung von Technologie- und Gewerbebetrieben sollten diesem Ziel Rechnung tragen. Neben der Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen war auch die Schaffung und Bereitstellung eines verfügbaren preisgünstigen Wohnbaulandangebotes Ziel der Maßnahme, um breiten Teilen der Bevölkerung die Möglichkeit zum Erwerb von Bauland zu geben. Mit der Entwicklungsmaßnahme „Hochschulviertel“ entstand in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, in verkehrsgünstiger Lage und hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ein neuer Stadtteil.

Die Ziele der Entwicklungsmaßnahme wurden erfüllt: Der Hochschulstandort wurde durch Eröffnung einer linksrheinischen Abteilung der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg sowie durch die Ansiedlung eines Gewerbe- und Technologiezentrums entwickelt. Es konnte, wie beabsichtigt, preiswerter Wohnraum geschaffen werden, zu gleich ist es gelungen, zahlreiche Gewerbebetriebe im Entwicklungsgebiet anzusiedeln. Auch die Belange des Landschaftsschutzes finden insbesondere durch die Renaturierung des „Tüttelbach“ mit seinem öffentlichen Grünzug und dem neu entstandenen Park als Bindeglied zwischen dem Bereich der Hochschule und den östlich gelegenen Gewerbegebieten Berücksichtigung. Zwei Quartiersplätze, ein Kinder- sowie ein Mobilitätsspielplatz ergänzen das Freiflächenangebot. Die Anbindung des neuen Hochschulviertels an die Innenstadt ist durch die barrierefreie Bahnunterführung gewährleistet.

Nach dem der Entwicklungsträgervertrag für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rheinbach-Hochschulviertel zwischen der NRW.URBAN GmbH & Co. KG (Nachfolger der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG) und der Stadt Rheinbach zum 31.12.2010 in Teilen gekündigt wurde, wurde die Restabwicklung der Entwicklungsmaßnahme ab dem 01.01.2011 von Mitarbeitern der Stadt Rheinbach durchgeführt.

Die im Rahmen dieser Fördermaßnahme zu realisierenden Baumaßnahmen (hierzu zählen im Wesentlichen der Endausbau der Erschließung- und Grünanlagen sowie die Ansiedlung der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg und des Gewerbe- und Technologiezentrums) wurden mit Ausnahme der Vermarktung einiger weniger Gewerbegrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Fachhochschule“ bis zum Ende des Jahres 2014 in allen wesentlichen Teilen abgeschlossen. Bis auf 8 Gewerbe-Grundstücke (3 Bereiche) in der Heisenbergstraße und 1 Gewerbe-Grundstück in der von-Wrangell-Straße sind alle Grundstücke verkauft.

§ 12 des Entwicklungsträgervertrages sieht vor, dass der Entwicklungsträger bei Auslaufen oder Kündigung des Vertrages nicht veräußerte Grundstücke entweder an die Stadt oder an von dieser zu benennende Dritte zu übertragen hat. Zunächst blieben die Grundstücke im Eigentum der NRW.URBAN GmbH & Co. KG und die Mitarbeiter der Stadt erhielten durch eine notariell beurkundete Vollmacht zum 14.01.2011 die benötigten Rechte um den Abverkauf der geordneten Grundstücke vorzunehmen.

Mit Übertragungsvertrag vom 06.05.2013 gingen die im Bebauungsplan Nr. 49 „Am Blümlingspfad“ als öffentliche Flächen (Straßen, Wege, Plätze, öffentliche Grünflächen) ausgewiesene Grundstücke ins Eigentum der Stadt Rheinbach über.

Am 30.07.2014 wurde in einem Übertragungsvertrag zwischen der Stadt Rheinbach und der

NRW.URBAN GmbH & Co. KG die Übertragung der noch nicht vermarkteten Grundstücke und der öffentlichen Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Fachhochschule“ auf die Stadt Rheinbach beurkundet. In einem weiteren Vertrag wurde am 13.11.2014 das letzte unveräußert gebliebene Grundstück in der von-Wrangell-Straße auf die Stadt übertragen.

Bezüglich der Förderrichtlinien war zu beachten, dass für die überführten Grundstücke der durch Wertgutachten ermittelte Endwert in das Treuhandvermögen als Erlös einzuzahlen ist. Kaufnebenkosten konnten entsprechend über die geförderte Maßnahme abgewickelt werden.

Eine im Bebauungsplan Nr. 60 ausgewiesene Gewerbefläche mit einer Größe von rund 1.900 m² kann nicht vermarktet werden. Mit Zustimmung der Bezirksregierung Köln wurden die Ziele der Entwicklungsmaßnahme dahingehend verändert, dass diese Fläche zu öffentlichen Stellplätzen umgewandelt wird. Grund hierfür ist die Erweiterung der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg auf ca. 3200 Studienplätze am Standort Rheinbach. Durch die Erhöhung der Studienplätze ist der Parkdruck in diesem Bereich erheblich gestiegen, viele Studenten pendeln täglich zwischen Ihrem Wohnort (Region Eifel, Ahr, Rhein) und der Hochschule. Die Fertigstellung der Stellplatzfläche erfolgte im Mai 2014.

Durch die geplante Erweiterung der Bibliothek und Neubau eines Labor- und Bürogebäudes wurde die Hauptnutzfläche am Rheinbacher Campus in 2015 / 2016 um zusätzliche 2700 m² vergrößert. Der zusätzliche Flächenbedarf resultiert in erster Linie aus einem starken Forschungsaufkommen.

Die Entwicklungsmaßnahme Rheinbach-Hochschulviertel endete mit der Bescheidung des Schlussverwendungsnachweises im Dezember 2017. Die Gesamtausgaben der Entwicklungsmaßnahme betragen 32.841.000€. Zuwendungen wurden für den Zeitraum der Fördermaßnahme in Höhe von 4.803.555,43 € zu (geschätzten) zuwendungsfähigen Gesamtausgaben von 6.861.780 € gewährt. Die Prüfung des Schlussverwendungsnachweises ergab einen niedrigeren Gesamtausgabewert, so dass mit dem letzten Bewilligungsbescheid im Jahre 2002 Fördermittel i.H.v 236.371,33 € zu viel ausgezahlt worden sind.

Der zu viel erstattete Zuschussbetrag wurde einschließlich Zinsen i.H.v. 6.040,50 € an den Fördergeber zurückerstattet, so dass die Entwicklungsmaßnahme nun auch endabgerechnet ist.

Die Verwaltung schlägt vor, die Satzung der Stadt Rheinbach über die Aufhebung der Satzung der Stadt Rheinbach über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Hochschulviertel“ vom 22.05.1995 in der Fassung der ersten Änderung vom 05.10.1995 und über die Aufhebung der Satzung der Stadt Rheinbach über die förmliche Festlegung weiteren Grundbesitzes als städtebaulicher Entwicklungsbereich zur Erweiterung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Rheinbach-Hochschulviertel vom 10.02.1998 in der als Anlage 2 beigefügten Satzung vom Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vorzubereiten und abschließend vom Rat zu beschließen.

Nach Beschlussfassung im Rat erfolgt dann die Veröffentlichung der Satzung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“. Mit der Bekanntmachung wird die Aufhebungssatzung rechtsverbindlich.

Rheinbach, den 22.03.2018

gez. Stefan Raetz

Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen

Fachbereichsleiterin

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte mit Begrenzung des Entwicklungsbereiches

Anlage 2: Satzung der Stadt Rheinbach über die Aufhebung der Satzung der Stadt Rheinbach über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Hochschulviertel" vom 22.05.1995 in der Fassung der 1. Änderung vom 05.10.1995 und über die Aufhebung der Satzung der Stadt Rheinbach über die förmliche Festlegung weiteren Grundbesitzes als städtebaulicher Entwicklungsbereich zur Erweiterung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches Rheinbach-Hochschulviertel vom 10.02.1998