

Mit Schreiben vom 26.06.2019 stellen die Grundstückseigentümer (Anlage 1) des in Anlage 2 gekennzeichneten Bereichs „Ober den Hüllen“ in Rheinbach-Oberdrees den Antrag, diese Flächen als Bauland zu entwickeln und zu diesem Zweck einen Bebauungsplan auszustellen und eine der beabsichtigten Nutzung entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die ca. 3,7 ha große Fläche grenzt südlich an die bebaute Ortslage des Ortsteils Rheinbach-Oberdrees und erstreckt sich bis zum dem im Süden gelegenen Wirtschaftsweg, in den die Verlängerung der Straße „Greesgraben“ mündet. Der Bereich wird westlich von der Straße „Locher Weg und im Osten von der Verlängerung der Straße „Greesgraben“ begrenzt. Die nördlichen Parzellen dieses Gebietes liegen teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Rheinbach-Oberdrees Nr. 2 (rechtskräftig seit dem 1.3.1977), der dort als zulässige Nutzung – gemäß der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan – „Flächen für die Landwirtschaft“ festsetzt. Die genannten Flächen liegen somit planungsrechtlich im Außenbereich.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „...sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Grundsätzlich ist dabei der Innenentwicklung gegenüber einer Baulandentwicklung im Außenbereich Vorrang einzuräumen. Die Stadt Rheinbach hat im Jahr 2011 ein Baulückenkataster erstellt und veröffentlicht. Der Ortsteil Oberdrees weist zum heutigen Stand eine Gesamtfläche von rund 1.1 ha erschlossenes, sofort bebaubares Wohnbauland auf, welches sich jedoch ausschließlich im privaten Eigentum befindet. In den vergangenen 8 Jahren konnten lediglich 2 Grundstücke mit einer Gesamtgröße von rund 1.600 m² für eine Bebauung mobilisiert werden. Die Nachfrage ist dennoch weiterhin ungebrochen, größere zusammenhängende Flächen, die im Rahmen einer Innenentwicklungsmaßnahme nachverdichtet werden könnten, weist der Ortsteil Oberdrees nicht auf. Im Rahmen einer Ortsarrondierung werden zurzeit seitens eines Investors am östlichen Ortsrand in unmittelbarer Nachbarschaft zum Friedhof Wohnbauflächen erschlossen, die Baugrundstücke sind bereits alle veräußert.

Zur Deckung der Nachfrage, insbesondere in dem Sektor des Einfamilienhauses, ist die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen notwendig.

Neben des zwingend erforderlichen landesplanerischen Einvernehmens erfolgt die Schaffung von Bauland gemäß Beschluss zum Baulandmanagement nur unter der Voraussetzung, dass im Vorverfahren alle Grundeigentümer bzw. Vorhabenträger bereit sind, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, da die Bauflächenbereitstellung für den Haushalt der Stadt Rheinbach möglichst kostenneutral erfolgen soll. Dies gilt auch für die Infrastruktur wie z. B. Kindergärten, Spielplätze, Schulerweiterungen, Altenheimen etc.. Hierfür ist im Vorstadium der Bauleitplanung eine entsprechende städtebauliche Kalkulation, die die Kosten darlegt, seitens der Vorhabenträger zu erstellen. Zur Baulandbereitstellung muss sichergestellt sein, dass sich Grundeigentümer bzw. Vorhabenträger aus dem planungsbedingten Wertzuwachs ihrer Grundstücke an den durch die Baulandentwicklung entstehenden Kosten und Folgekosten beteiligen. Hierzu gehören insbesondere städtebauliche Planungsleistungen, die Bereitstellung und Freilegung notwendiger Erschließungs- und Ausgleichsflächen und die Übernahme der Erschließungs- sowie Infrastruktur-Folgekosten. Zur Deckung der Infrastruktur-Folgekosten wird gemäß des aktualisierten Beschlusses zum Baulandmanagement ein Betrag von 7,20 € / m² Nettobauland erhoben.

Die Verwaltung schlägt im Rahmen der Prüfung folgende Vorgehensweise vor:

- Aufnahme von Sondierungsgesprächen mit der Bezirksregierung Köln, Dezernat 32 – Regionalentwicklung – mit dem Ziel, vor Einleitung des formellen Bauleitplanverfahrens und der gesetzlich vorgeschriebenen Zielabfrage die Chancen einer Zustimmung zu einer Entwicklung in dieser Größenordnung beurteilen zu können.

- Aufnahme von Gesprächen mit den Eigentümern zur Abstimmung des weiteren Vorgehens. Sollten sich die Eigentümer nicht auf einheitliche Vorgehensweise einigen, sollte alternativ der (Zwischen-)erwerb durch die Stadt Rheinbach geprüft werden.

Rheinbach, 07.08.2019

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin