

Mit Schreiben vom 10.12.2019 beantragt der Petent:

Auf dem gesamten Pallotti-Areal soll auf dem Niveau der „Hauptstraße – vor dem Dreeser Tor“ eine Parkgarage mit Ausfahrt zur Neugartenstraße und Pallottistraße entstehen. Mit der Pallotti-Parkgarage werden ca. 900 Parkplätze für Anwohner, Besucher und Touristen geschaffen. Aus der Pallotti-Parkgarage gelangt man auf dem denkbar kürzesten Weg zu Fuß in die Innenstadt. Das zu erwartenden höhere Verkehrsaufkommen und der höhere Bedarf an Parkraum kann bedient und der Verkehr bedarfsgerecht gesteuert werden. Auf dem Niveau der „Luhheck“ entsteht über der Pallotti-Parkgarage eine autofreie Wohn- und Erholungs-Zone, der Pallotti-Wohnpark. Alle Gebäude auf dem Pallotti-Areal sind damit sowohl zu Fuß als auch mit einem Fahrzeug direkt erreichbar. Die „Grünzone“ des Stadtparks wird entlang des Gräbbach weitergeführt bis zum Eingang in die Pallotti-Parkgarage. Gut ausgeleuchtet, mit Treppen und Rampe zum höher gelegenen Pallotti-Wohnpark entsteht eine Ruhezone der besonderen Art für Bürger und Bewohner des Pallotti-Wohnparks, mitten in der Stadt. Das Konzept der Pallotti-Parkgarage ist Teil des von uns erstellten „Verkehrsentwicklungsplans“, der in einem Bürgerantrag vorgestellt wird.

Entsprechend der Formulierung des Antrages „... den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“... zu erweitern“ unterliegt der Antrag der spezialgesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanaufstellungsverfahren. Der vorliegende Antrag geht jedoch inhaltlich und räumlich weit über das aktuelle Bauleitplanverfahren hinaus, um diesen als konkrete Stellungnahme mit Bezug auf den genannten Bebauungsplan zu werten. Aus diesem Grund legt die Verwaltung den Antrag vom 10.12.2019 dem Rat als „Bürgerantrag gem. § 24 Gemeindeordnung NRW“ zur Beratung vor.

Nach mündlichem Vortrag des Antragstellers zu den Planungszielen und -hintergründen am 10.12.2019 bei der Stadtverwaltung Rheinbach im Fachbereich V, Sachgebiet Planung und Umwelt kommt die Verwaltung nach planungsrechtlicher und städtebaulicher Prüfung zu folgenden Ergebnissen:

Planungsrechtliche Einordnung

Eine Erweiterung des Aufstellungsbeschlusses ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich, da der Aufstellungsbeschluss formal und inhaltlich abschließend durch den Rat der Stadt Rheinbach bereits am 30.09.2019 gefasst wurde. Im Falle der weiteren Berücksichtigung der Planungsinhalte des vorliegenden Bürgerantrages, die eine wesentliche Änderung der Grundzüge der bisherigen Planung, bezogen auf die bereits im integrierten Handlungskonzept „Masterplan Innenstadt“ und darauf aufbauend im städtebaulichen Konzept sowie im Masterplan des Büros ASTOC beschlossene Verkehrslenkung darstellen, ist daher die Aufhebung und Neufassung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ erforderlich. Da sich die Inhalte des Bürgerantrages zudem auf die Flächen des Geltungsbereichs des Vohabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße - Jugendmedizinisches Zentrum“ erstrecken, wäre auch dieses Bebauungsplanverfahren formal aufzuheben und diese Flächen gemeinsam mit den Flächen der städtischen Sporthalle, der städtischen Grundschule, der benachbarten im Privateigentum befindlichen Sporthalle, den erforderlichen Gewässer- und gewässerbegleitenden Flächen des Gräbbaches, des Schützenhauses sowie den zusätzlich überplanten privaten Grundstücksflächen, nördlich an das bisherige Plangebiet angrenzend, in den erweiterten Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans mit einzubeziehen. Im Zuge der Neuaufstellung für den Gesamtbereich ist in diesem Zusammenhang die mögliche Aufrechterhaltung des Planverfahrens gem. § 13 a BauGB planungsrechtlich zu prüfen. Im Vorfeld der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist zudem die maßgeblich veränderte Verkehrslenkung in Hinblick auf Ihre möglichen verkehrlichen Auswirkungen im Zuge der Ausarbeitung eines erneuten Verkehrsgutachtens zu prüfen.

Städtebauliche Einordnung

Gemäß der Planungsintention sieht der Bürgerantrag eine zentrale Zufahrt der geplanten Tiefgarage für die Bewohnerschaft des „Pallottiareals“ sowie für Besucher und Touristen ausschließlich von Seiten der Schützenstraße vor. Die Schützenstraße sollte demzufolge verkehrsrechtlich als Einbahnstraße ausgewiesen werden. Da der Knotenpunkt Schützenstraße / Koblenzener Straße in diesem Zusammenhang einer deutlich veränderten Verkehrslenkung unterzogen werden soll, wäre aus Sicht der Verwaltung eine bauliche Aufweitung des Knotenpunktes unter Berücksichtigung des bestehenden Brückenbauwerks erforderlich. Die Verkehrslenkung hinsichtlich der Wohnlagen innerhalb der östlich und südlich angrenzenden Bestandsquartiere wurde im Rahmen des Bürgerantrages bisher nicht in die Betrachtung mit einbezogen. Die Ausfahrten der Tiefgarage sollen sich zur Pallottistraße und zur Neugartenstraße hin orientieren. Die Ausfahrt zur Pallottistraße soll dabei jedoch ausschließlich für die zukünftige Bewohnerschaft des „Pallottiareals“ zu Verfügung stehen. Die sonstigen Verkehre sollen über die Ausfahrt Neugartenstraße ausgeleitet werden. Aufgrund der vorhandenen Topographie der Anschlusspunkte wäre für den Anschluss an die Neugartenstraße eine Rampenlösung vorzusehen. Für die Ausfahrt Pallottistraße wäre in Anbetracht der örtlichen Verhältnisse ebenfalls eine Rampenlösung oder alternativ eine Niveauanpassung der Verkehrsflächen erforderlich. Zuwegungen auf die Ebene des „Pallotti-Wohnparks“ wären niveaugleich aus westlicher Richtung sowie von Seiten der Pallottistraße möglich. Die fußläufige Erreichbarkeit von Süden und Osten kann jedoch vorhabenbezogen ausschließlich nur über Treppen- und Rampenanlagen sichergestellt werden. Die Erreichbarkeit der oberirdischen baulichen Anlagen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Rettungsfahrzeuge muss aus Sicht der Verwaltung bei der weiteren Planung städtebaulich näher betrachtet und bewertet werden. Da sich durch die Planung der Tiefgarage für den Gesamtbereich eine deutlich veränderte stadträumliche Situation ergeben würde, wäre aus Sicht der Verwaltung darüber hinaus eine erweiterte oder ggf. vollständig neue städtebauliche Konfiguration für die entstehenden Flächen erforderlich.

Weiterer zentraler Planungsansatz ist die Neugestaltung der gewässerbegleitenden Flächen entlang des Gräbbaches, verbunden mit der zum Gräbbach hin offenen Gestaltung der geplanten Tiefgarage. Hierzu wäre es notwendig, die vorhandenen Böschungsf Flächen des Gräbbaches einschließlich des vorhandenen Baumbestandes sowie der Bestandsbebauung des Schützenhauses freizulegen bzw. abzutragen, um auf der Ebene des Gewässers die geplante bachbegleitende Grün- und Bewegungszone entlang der südlichen und östlichen Gebäudekante der Tiefgarage zu implementieren. Der äußere Flächensaum der Tiefgarage könnte gemäß den Darstellungen des Bürgerantrages für die Einrichtung von gastronomischen Nutzungen herangezogen werden. Die freigezogene Nutzung des Schützenvereins könnte nach Ansicht der Antragsteller ebenfalls innerhalb der Tiefgaragenflächen neu untergebracht werden. Auf Grundlage dieser Planung sind jedoch aus Sicht der Verwaltung notwendige Maßnahmen zum Hochwasserschutz in Hinblick auf die baulichen Anlagen zu berücksichtigen und in der weiteren Planung frühzeitig auszuformulieren. Zudem ist der ökologische und artenschutzrechtliche Eingriff in den vorhandenen Gehölzbestand entlang des Gräbbaches naturschutzrechtlich frühzeitig zu prüfen und zu bewerten. In diesem Gesamtzusammenhang sind auch mögliche Maßnahmen des Gewässerumbaus in die Planung mit einzubeziehen, um einer möglichen Gefahrenabwehr nachgelagerter stadträumlicher Bereiche ausreichend Rechnung zu tragen. Zudem ist die mögliche Erholungs- und Aufenthaltsqualität des vorgenannten Bereiches auf Grundlage einer qualifizierten Freiraumplanung frühzeitig näher herauszuarbeiten und in die weitere Abwägung einzustellen.

Unabhängig von der daraus erwachsenden planungsrechtlichen und städtebaulichen Neuausrichtung der Planung wären zunächst die eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen belastbar zwischen den Planungsbeteiligten abzustimmen, da sich der überwiegende Anteil der im vorliegenden Bürgerantrag überplanten Flächen im Privateigentum verschiedener Grundstückseigentümer befinden. Hierbei wäre

zunächst die planungsrechtliche Durchsetzungsfähigkeit der Gesamtplanung sowie die Geltentmachung möglicher Schadenersatzansprüche aufgrund der Aufhebung der bereits laufenden Bauleitplanverfahren im Einwirkungsbereich zu prüfen. Zudem sind die künftige Rechtsnatur einer teilweise öffentlichen Stellplatznutzung mit darübergelegenen baulich verbundenen und größtenteils privaten Grundstücksnutzungen sowie die Kostentragung und Kostenverteilung der einzelnen Maßnahmen vertraglich verbindlich zu regeln.

Empfehlung der Verwaltung

Mit der Umsetzung des Bürgerantrages wären nicht nur weitreichende Eingriffe in überwiegend privates Eigentum sondern auch unumgängliche Auswirkungen auf die vorhandene und gewachsene Stadtstruktur und -topographie verbunden, die eine Realisierbarkeit auch unter dem Kosten- und Nutzenaspekt zumindest fragwürdig erscheinen lassen. Die Anregungen beziehen sich nicht konkret auf die Inhalte des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans sondern definieren neue Planungsziele. Die Verwaltung empfiehlt die Weiterverfolgung der planungsrechtlichen Ziele des am 30.09.2019 durch den Rat der Stadt Rheinbach gefassten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ sowie die Aufrechterhaltung des in gleicher Sitzung gefassten Aufstellungsbeschlusses zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße - Jugendmedizinisches Zentrum“.

Der Masterplan des Büros ASTOC, welcher als Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses die grundlegenden Ziele der anstehenden Bauleitplanung bilden soll, sieht die Unterbringung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens innerhalb einzelner Tiefgaragen vor. Die zugrundeliegende Verkehrslenkung entspricht dabei den Zielen des integrierten Handlungskonzeptes „Masterplan Innenstadt“, welche eine Verteilung der quartiersbezogenen Verkehre über drei verschiedene Anbindepunkte vorsieht. Hierdurch wird eine verkehrliche Entflechtung und verträgliche Integration des vorhabenbedingten Zusatzverkehrs einschließlich der direkt angrenzenden weiteren Planungen zum „Jugendmedizinischen Zentrum“ in das städtische Verkehrsnetz gewährleistet. Planungsziel für das Plangebiet ist ein möglichst Kfz-freies Gebiet, dessen zukünftig öffentlichen und privaten Freiräume eine hohe Aufenthalts- und Freiraumqualität, verbunden mit der bestehenden Eingrünung entlang des Gräbbaches, erhalten sollen. Der Bürgerantrag sieht hierbei eine Ergänzung der vorhandenen Stellplätze zum Ziele der Unterbringung des ruhenden Verkehrs von Besuchern und Touristen vor. Im Zuge einer dahingehenden Umplanung sieht die Verwaltung einen politischen Grundsatzbeschluss für erforderlich an, da hierdurch ein grundlegende Neuausrichtung der Planung erforderlich wird, welche mit einem zu definierenden Zeit- und Kostenbudget für die betroffenen Grundstückseigentümer und die Stadt Rheinbach im Zusammenhang steht. In diesem Gesamtzusammenhang wird auch auf die Ergebnisse der im integrierten Handlungskonzept „Masterplan Innenstadt“ erfolgten Untersuchung zur Auslastung der vorhandenen öffentlichen Stellplatzflächen im Kernstadtgebiet hingewiesen.

Rheinbach, 30. Dezember 2019

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin