

# Beschlussvorlage der Verwaltung

Fachbereich V

Aktenzeichen:

Vorlage Nr.: BV/1403/2020

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	Entscheidung	18.08.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich zwischen Münstereifeler Straße und Turmstraße zur Nachverdichtung von Wohnbauflächen (BIMA)**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:  
Durch die Einleitung der Planung entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf den demografischen Wandel und die Inklusion.

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:  
Durch die Einleitung der Planung entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt. Mit dem Vorhabenträger wird eine Planungskostenvereinbarung abgeschlossen.

## 1. Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), Fontanestr.4, 40470 Düsseldorf, vom 21.07.2020 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Nachverdichtung der Siedlungsflächen im Bereich zwischen Münstereifeler Straße und Turmstraße wird gefolgt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger eine Planungskostenvereinbarung im Vorgriff auf den Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließen.

## 2. Erläuterungen:

Die Vorhabenträgerin, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) hat am 21. Juli 2020 einen formlosen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1. für die bauliche Nachverdichtung ihrer in Summe ca. 0,9 ha großen Flächen zwischen Dreerer Weg und Aachener Straße gestellt.
2. für die bauliche Nachverdichtung ihrer in Summe ca. 1 ha großen Flächen zwischen Münstereifeler Straße und Turmstraße gestellt. Auf die **Anlagen 1 -4** wird verwiesen.

Dieser Tagesordnungspunkt hat jedoch nur die Beratung des Antrages auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die bauliche Nachverdichtung der Flächen zwischen Münstereifeler Straße und Turmstraße zum Gegenstand.

Um die Fülle des Druckmaterials zu reduzieren, sind deshalb zu dieser Vorlage die v.g. **Anlagen 1-4** nicht komplett abgedruckt. Die **Anlage 3**, die nur die bauliche Nachverdichtung der Flächen zwischen Dreeser Weg und Aachener Straße betrifft, und die **Anlage 4**, die Vollmachten, Referenzen etc. umfasst, stehen nur im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

Dem Antrag gingen zahlreiche Gespräche mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bezüglich einer möglichen baulichen Entwicklung voraus. Auslöser für die Aufnahme der Gespräche war der akute Flächenbedarf zur Schaffung von Unterbringungseinrichtungen für Flüchtlinge und Asylsuchende im Jahr 2015 sowie der Bedarf an gefördertem Wohnraum. Nachdem die Stadt Rheinbach Interesse bekundet hatte, die Flächen durch die kreiseigene Wohnungsbauentwicklungsgesellschaft (GWG Rhein-Sieg-Kreis) für den Bau von gefördertem Wohnungsbau zu erwerben und bereits ein Kaufangebot unterbreitet wurde, stoppte Mitte 2018 die BImA alle Verkäufe, da die Bundesregierung die Bundesanstalt für Immobilien mit der Prüfung der Nachverdichtung ihrer Flächen für den eigenen Bedarf, d.h. für Wohnmöglichkeiten für Bundesbedienstete vor allen in Ballungsgebieten, beauftragte. Trotz weiterer Gespräche zwischen der Stadt Rheinbach und den Vertretern der BImA, unter anderem mit dem seitens der Stadt Rheinbach geäußertem Angebot, die Flächen durch die GWG zu erwerben und bebauen zu lassen und der BImA für eine gewisse Zeit Belegungsrechte für Bundesbedienstete zuzusichern, kam es nicht zu einem Erwerb, da die Flächen seitens der BImA für die Erfüllung des eigenen Bedarfs identifiziert wurden.

Mitte 2019 nahm die BImA zwecks der von ihr angestrebten Bebauung Kontakt mit der Stadtverwaltung Rheinbach auf. Für die in Rede stehenden Flächen existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Aufgrund des Umfangs des Vorhabens hält die Verwaltung zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens für erforderlich.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Da sich die Nachverdichtung gezielt an den formulierten Bedarf des Bundes wendet, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Erstellung eines mit der Stadt Rheinbach abzustimmenden Vorhaben- und Erschließungsplanes einschließlich Durchführungsvertrag das geeignete Instrument, um eine Realisierung des Vorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist umzusetzen. Die detaillierte städtebauliche und hochbauliche Planung ist im Rahmen des weiteren Verfahrens im Zuge der Planaufstellung mit dem Vorhabenträger zu konkretisieren.

Rheinbach, den 27.07.2020

gez. Stefan Raetz  
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen  
Fachbereichsleiterin

**Anlagen:**

Anlage 1\_Antrag BlmA 21.07.2020

Anlage 2\_Münstereifeler Straße\_Städtebaulicher Entwurf und Erläuterungsbericht

Anlage 3\_Dreeser Weg\_Städtebaulicher Entwurf und Erläuterungsbericht  
**(nur im Ratsinformationssystem)**

Anlage 4\_Vollmachten etc.  
**(nur im Ratsinformationssystem)**