

## Beschlussvorlage

Fachbereich VI  
Aktenzeichen:  
Vorlage Nr.: BV/0249/2013

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	17.09.2013 öffentlich

Beratungsgegenstand:	<b>Antrag auf Weiterführung des Bebauungsplanes Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach-Merzbach Ortslage" IV Änderung</b>
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	keine

### 1. Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr nimmt die Ausführungen zu einer möglichen perspektivischen Weiterführung des Bauleitplanverfahrens Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“ zur Kenntnis.
2. Der Antrag vom 21.01.2013 auf Weiterführung des Bauleitplanverfahrens Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“ und Bauflächenausweisung für das Grundstück Gemarkung Neukirchen, Flur 18, Nr. 73 wird aus den in der Verwaltungsvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 17.09.2013 dargelegten Gründen zum jetzigen Zeitpunkt abgelehnt.

### 2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Mit Schreiben vom 21.01.2013 (Anlage 1) liegt der Verwaltung ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“ vor. Die Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Neukirchen, Flur 18, Nr. 73 beantragen zwecks Errichtung eines Einfamilienhauses eine Bauflächenausweisung für ihr Grundstück.

Das in den Anlagen 2 und 3 markierte Grundstück befindet sich in der Ortschaft Merzbach und wird über die Straße Waldblick erschlossen. Dort grenzt das Grundstück westlich an einen endausgebauten Wendehammer an.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“, der am 01.03.1984 Rechtskraft erlangt hat, setzt das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft fest. Die nördlich angrenzenden Grundstücke sind durch eine Nutzungsgrenze getrennt und als Bauflächen ausgewiesen (siehe Anlage 4).

Der Bebauungsplan wurde aus dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1974 entwickelt, der eine entsprechende Flächendarstellung ausweist.

Im Jahr 1999 wurde der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach rechtsverbindlich. Mit Aufstellung dieses Flächennutzungsplanes wurde das Grundstück Gemarkung Neukirchen, Flur 18, Nr. 73 (siehe Anlage 5 Abb. 1) als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellung erfolgte vor dem Hintergrund, der Ortschaft Merzbach geringe Baulandreserven zu zugestehen. In städtebaulichen begründeten Fällen wurde die Ausweisung der Wohnbauflächen bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes ausgedehnt.

Der Landschaftsplan Nr. 4 (siehe Anlage 5, Abb. 2) trifft angrenzend an das als Baufläche beantragte Grundstück die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet – das Grundstück selbst ist jedoch nicht von den Schutzausweisungen des Landschaftsplanes betroffen.

Bereits in der Vergangenheit gab es Bestrebungen des Voreigentümers der Parz. 73, eine Baumöglichkeit zu erhalten. Daher wurde bereits im Jahr 2008 die IV. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“ zur Aufstellung beschlossen. Dem Eigentümer wurde für sein Grundstück eine Bebauung in Anlehnung an die rechtsgültigen Ausweisungen des Bebauungsplanes für die Bebauung entlang der Straße Waldblick in Aussicht gestellt unter der Voraussetzung, sich nach den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses zum kommunalen Baulandmanagement vom 09.02.2004 an den entstehenden Planungs-, Erschließungs- und Infrastrukturfolgekosten zu beteiligen. Da mit dem Eigentümer der Abschluss einer städtebaulichen Vereinbarung zur Kostenübernahme nicht erzielt werden konnte, wurde das Bauleitplanverfahren nicht weiter verfolgt.

Das zwischenzeitlich durchgeführte Baulückenmonitoring und das vorliegende Baulückenkataster zeigen jedoch ein differenziertes Bild der Baulandpotentiale im Bereich der Ortschaft Merzbach.

Aufgrund der Vielzahl der vorhandenen Baulücken ist eine Änderung des Bebauungsplanes für eine aktive Baulandausweisung auf einem einzelnen Grundstück derzeit aus städtebaulicher Sicht nicht zu begründen. Es existieren hier insgesamt 78 planungsrechtlich gesicherte Baulücken, mit einer Gesamtgröße von insgesamt ca. 54.000 m<sup>2</sup>. Diese Zahlen verdeutlichen, dass die Nachfrage nach Bauland durch die vorhandenen Baulandpotentiale in Merzbach theoretisch bedient werden kann. Ein Ausschnitt des Baulückenkatasters für die Ortschaft Merzbach ist als Anlage 6 beigelegt.

Zwei vergleichbare Anträge auf Bauflächenausweisung z.B. für Grundstücke im Bereich des Baublocks zwischen der Barkingstraße, dem Rheinbacher Weg und der Straße Schöne Aussicht und für eine Grundstücksfläche im Bereich des Bebauungsplanes Rheinbach-Merzbach Nr. 1 „Weidenstraße“ zwischen Merzbacher Straße (L 113) und Weidenstraße wurden bereits in der Vergangenheit mit gleicher Begründung abgelehnt.

Unter der Voraussetzung, dass in einem absehbaren Zeitraum die vorhandenen Baulücken nicht aktiviert werden können, ist perspektivisch eine gemeindliche Arrondierung sinnvoll und eine Bauflächenausweisung für das Grundstück nicht auszuschließen.

Allerdings wäre in diesem Fall eine Gesamtbetrachtung des Ortsteils erforderlich, um geeignete Flächen für eine Entwicklung zu identifizieren. An der städtebaulichen Erforderlichkeit, die gem. § 1 (3) BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig ist, mangelt es bei einer Einzelfallplanung. Von dieser Planung, die ausschließlich einem privaten Einzelinteresse dient, ist regelmäßig diese gesetzliche städtebauliche Erforderlichkeit abzusprechen. Im Hinblick auf den vorliegenden Fall ist dies nicht auszuschließen.

Darüber hinaus würde von einer solchen Planung eine Präzedenzfallwirkung ausgehen, da es zukünftig ohne Vorliegen eines schlüssigen Gesamtkonzeptes nur schwer begründbar wäre, ähnlich geartete Fälle in anderen Bereichen im Stadtgebiet abzulehnen. Lediglich durch eine Flächenüberprüfung im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Ortschaft auf Innenentwicklungspotenziale und Arrondierungsflächen wäre dies begründbar.

Aufgrund der Erläuterungen in der Verwaltungsvorlage schlägt die Verwaltung vor, von einer Weiterführung der IV. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“ und einer weiteren Baulandausweisung in Merzbach zunächst abzusehen. Erst wenn absehbar ist, dass die vorhandenen Baulandpotenziale im Bestand (Baulücken) bereits genutzt oder nicht aktivierbar sind, soll eine erneute Überprüfung zur Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes erfolgen.

Rheinbach, den 09.08.2013

gez. Stefan Raetz  
Bürgermeister

gez. Robin Denstorff  
Fachbereichsleiter

**Anlagen:**

- Anlage 1: Antrag
- Anlage 2: Katasterauszug
- Anlage 3: Luftbild
- Anlage 4: Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
- Anlage 6: Baulückenkataster Ausschnitt Merzbach