

Mit Schreiben vom 05.02.2021 liegt ein Bürgerantrag zur Ausweisung von Baulandflächen in Neukirchen/Irlenbusch vor. Der Antrag ist als Anlage 1 der Beschlussvorlage beigelegt.

Zur Begründung führt der Antragsteller aus, dass dem sich abzeichnenden Schülerrückgang und damit der Sorge um den mittelfristigen Fortbestand der Grundschule in Merzbach durch die Ausweisung genügend großer Baugebiete und dem damit zu erhoffenden Zuzug junger Familien begegnet werden könne. Um Baulücken zu vermeiden, sollten die Flächen durch einen Investor vermarktet werden.

Die Antragsfläche liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Neukirchen, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Straßen „Meerkatz“ und „Hilgersheck“, der gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes Neukirchen-Merzbach Nr. 4.2 „Ortslage“ als Dorfgebietsflächen (MD) planungsrechtlich gesichert ist. Die im Antrag benannten, landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen planungsrechtlich im Außenbereich (siehe Anlage 2).

Sie sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt und somit dieser gesetzlich privilegierten Nutzung vorbehalten (siehe Anlage 3). In nördlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Darüber hinaus setzt der Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim-Rheinbach-Swisttal diesen Bereich als Landschaftsschutzgebiet „Rheinbacher Osteifel“ fest.

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 02.12.2019 das Handlungskonzept Wohnen Rheinbach 2030 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. In diesem Konzept werden u.a. Potentialflächen für eine Wohnbauentwicklung sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortschaften aufgezeigt.

Ein Großteil der benannten Ortsarrondierungsflächen unterliegt dem Landschaftsschutz und kann nur im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises als Siedlungsflächen entwickelt werden.

Die im vorliegenden Antrag dargestellte Fläche weist wegen ihrer Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb zusätzliche Restriktionen auf. Bei einer Ausweisung von Wohnbauflächen sind aufgrund der geringen Entfernung Emissionskonflikte zu erwarten, die neben betrieblichen Beschränkungen auch zu einer Einschränkung von Expansionsmöglichkeiten des Betriebs führen können. Landwirtschaftliche Betriebsstätten sind ortsgebunden und auf das Wirtschaften im Außenbereich angewiesen. Ein Heranrücken einer Wohnbebauung kann existenzgefährdende Auswirkungen zur Folge haben. Daher sind Flächen in der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben als potentielle Siedlungsflächen ungeeignet.

Im Handlungskonzept Wohnen Rheinbach 2030 wurde für den Ortsteil Neukirchen –Merzbach ein Flächenpotential von rund 8,3 ha (ca. 5,8 ha Nettobauland) identifiziert. Da sich die Flächen nicht im städtischen Eigentum und überwiegend in Landschaftsschutzgebieten befinden, handelt es sich zunächst um ein theoretisches Flächenpotential von, welches in Abhängigkeit der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sowie der Benehmensherstellung mit dem Rhein-Sieg-Kreis mittel- bis langfristig erschlossen werden könnte.

Darüber hinaus unterliegt die Ausweisung von Siedlungsflächen grundsätzlich der landesplanerischen Zustimmung, mit dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme in NRW auf 5 ha pro Tag (bis 2020) und langfristig auf „Netto-Null“ zu reduzieren. An die Flächenentwicklung außerhalb regionalplanerisch dargestellter „Allgemeiner Siedlungsbereiche (ASB)“ werden dabei besondere Anforderungen gestellt.

Im Regionalplan Köln, Teilplan Bonn/Rhein-Sieg sind die Kernstadt Rheinbach sowie der Ortsteil Wormersdorf als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die weiteren Ortschaften werden regionalplanerisch dem „Freiraum“ zugeordnet (siehe Anlage 3). Die Neuinanspruchnahme von Flächen im Bereich dieser Ortsteile muss sich am sogenannten „endogen Bedarf“ ausrichten, d.h. die Ausweisung neuer Bauflächen hat sich im Sinne von Ortsarrondierungen auf die Eigenentwicklung und auf die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur zu beschränken.

Vor einer Außenentwicklung sind vorrangig die Potentiale der Innenentwicklung zu betrachten. Der Ortsteil Merzbach-Neukirchen weist einschließlich des Siedlungsbereiches Irlenbusch ein Potential von 4,3 ha erschlossenem Nettobauland auf, welches auf der Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne baureif ist (Baulücken) und somit sofort bebaut werden könnte.

Bei einer Einwohnerdichte von ca. 20 EW/ha im ländlichen Raum könnte durch die Mobilisierung der Baulücken ein Einwohnerzuwachs von ungefähr 86 Personen (rund 40 Wohneinheiten) gewonnen werden. Die Verfügbarkeit hängt jedoch auch hier wieder von der Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer ab.

Die vom Antragsteller benannten Flächen entsprechen ebenfalls einem theoretischen Potential von ca. 5,8 ha Nettobauland. Aufgrund der genannten Restriktionen empfiehlt die Verwaltung, von einer Baulandausweisung der Antragsflächen abzusehen und die Entwicklung der Ortschaft Neukirchen-Merzbach einerseits auf die Mobilisierung der Baulücken und andererseits vorrangig auf die im Handlungskonzept Wohnen benannten Flächen zu konzentrieren. Sollte eine Entwicklung dieser Flächen nicht gelingen und weiterhin Bedarf an der Ausweisung von Siedlungsflächen bestehen, so wäre alternativ eine Prüfung der Antragsfläche wiederum möglich.

Rheinbach , den 03.03.2021

gez. Ludger Banken
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin