

Rheinbach, den 19.08.2021

Ergänzung zur Einladung

zur 11/4. Sitzung

des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach

Termin: **Dienstag, der 24.08.2021 18:00 Uhr**

Ort: **Stadthalle, Villeneuver Straße 5, 53359 Rheinbach**

Im Nachgang zur Einladung reiche ich Ihnen folgende Unterlagen nach:

A) ÖFFENTLICHE SITZUNG		
12.1	Bürgerantrag vom 25.06.2021 zum Bauwunsch in Wormersdorf	BA/0041/2021

gezeichnet
Dr. Georg Wilmers
Vorsitzender

Bürgerantrag

Fachbereich V
Aktenzeichen: 01.05.03
Vorlage Nr.: BA/0041/2021

Freigabedatum:
19.08.2021

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Vorberatung	24.08.2021	öffentlich
Rat	Entscheidung	06.09.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Bürgerantrag vom 25.06.2021 zum Bauwunsch in Wormersdorf**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:
keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
keine

Beschlusscontrolling:
Der Bürgerantrag ist für das Beschlusscontrolling vorgesehen

Beschlussvorschlag:

Dem Bürgerantrag wird insofern gefolgt, als dass die Verwaltung beauftragt wird, die Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss über die Änderung des Bebauungsplans „Tomberger Straße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit April 1985, für den Bereich zwischen der „Wormersdorfer Straße“, dem nördlichen Bereich der „Brückenhofstraße“ sowie dem Bereich westlich der „Klostergasse“ zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen in einer seiner nächsten Sitzungen zur Beratung vorzulegen. Weitere geringfügige Änderungen in Hinblick auf die Einbeziehung weiterer Flächen in den künftigen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans bleiben vorbehalten.

Erläuterungen:

Der Bebauungsplan „Tomberger Straße“, 1. Änderung, rechtskräftig seit April 1985, setzt im Bereich der in Rede stehenden privaten Grundstücksflächen des Antragstellers in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung vor dem Hintergrund der vorhandenen örtlichen Nutzungssituation ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO fest. Gleichzeitig werden die privaten Grundstücksflächen in Hinblick auf die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen zониert und nutzungsspezifisch untergliedert. Demnach ermöglichen die planungsrechtlichen Festsetzungen im südlichen Bereich der privaten Grundstücksflächen eine zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise (g) in Verbindung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine eingeschossige Bauweise im

daran angrenzenden nördlichen Bereich. Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden im südlichen Teilbereich sämtliche Nutzungen auf Grundlage des § 5 BauNVO ermöglicht, während im nördlichen daran angrenzenden Teilbereich lediglich Nebenanlagen und Garagen zulässig sind.

Zudem sieht die Bauleitplanung für den in Rede stehenden Bereich und dessen Umfeld die Entwidmung des nördlichen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsflächen „Brückenhofstraße“ sowie deren verkehrlich weiterführende Anbindung an die „Kannenbäckerstraße“ im Westen vor. Auf Grundlage dieser planungsrechtlichen Zielsetzungen wurden die überbaubaren Grundstückflächen auf den nördlichen Teilabschnitt der „Brückenhofstraße“ insgesamt ausgedehnt und ermöglichen somit eine adäquate städtebauliche Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Überbauung der bisherigen öffentlichen Verkehrsflächen der „Brückenhofstraße“ bis zu Ihrer Einmündung in die nördlich gelegene „Wormersdorfer Straße“. Bezogen auf den vorliegenden Bürgerantrag vom 25.05.2021 wäre unter Einbeziehung der westlich angrenzenden Teilflächen der „Brückenhofstraße“ eine adäquate städtebauliche Nachverdichtung möglich. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der nördliche Teilabschnitt der „Brückenhofstraße“ derzeit insgesamt weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche genutzt und demnach auch die derzeitigen Eigentumsverhältnisse (öffentliche Verkehrsfläche) den Zielen der Bauleitplanung entgegenstehen.

Die mit dem Bürgerantrag vom 25.06.2021 einhergehenden bebauungs- und nutzungsbezogenen Ziele für die privaten Grundstückflächen des Antragstellers, sind auf Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne einer sinnvollen Bebauung nicht umsetzbar. Jedoch sieht die Verwaltung auf Grundlage der städtebaulichen und planungsrechtlichen Bewertung der derzeitigen Situation unter Berücksichtigung der bisher nicht umgesetzten Entwidmung und Überbauung des nördlichen Abschnitts der „Brückenhofstraße“ und der sich zwischenzeitlich ebenfalls abzeichnenden Nutzungstransformation im näheren städtebaulichen Umfeld, unabhängig von den Darstellungen des Bürgerantrages, das grundsätzliche Erfordernis der städtebaulichen und planungsrechtlichen Neuordnung. Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, empfiehlt die Verwaltung daher, zunächst den Beschluss zur Erarbeitung eines Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des unterliegenden Bebauungsplans mit dem Ziel der planungsrechtlichen Prüfung und Neuordnung des Bereichs zwischen der „Wormersdorfer Straße“, dem nördlichen Bereich der „Brückenhofstraße“ sowie dem Bereich westlich der „Klostergasse“ zu fassen. Im Rahmen der sich an den Aufstellungsbeschluss anschließenden Erarbeitung der Bebauungsplanänderung können die Inhalte des vorliegenden Bürgerantrages dann entsprechend mitberücksichtigt werden, so dass auch für die beabsichtigte Bebauung und Nutzung der privaten Grundstückflächen des Antragstellers künftig auf bauordnungsrechtlicher Ebene grundsätzlich eine entsprechende Genehmigungsfähigkeit hergestellt werden kann.

Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Bürgerantrag vom 25.06.2021 |
| Anlage 2 | Übersichtsplan Deutsche Grundkarte, unmaßstäblich |
| Anlage 3 | Auszug aus dem rechtsgültigem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich |
| Anlage 4 | Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Tomberger Straße“, 1. Änderung |
| Anlage 5 | Luftbild, unmaßstäblich |
| Anlage 6 | Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Tomberger Straße“, 1. Änderung mit hinterlegtem Luftbild, unmaßstäblich |

An den Bürgermeister der Stadt Rheinbach
Schweigelstrasse 23
53359 Rheinbach

nachrichtlich: Vorsitzende der im Rat vertretenen Fraktionen

Bürgerantrag gem. §24 GO NRW

Betreff: Bauwunsch einer Familie auf eigenem Grundstück und Realisierung Bebauungsplan
Rheinbach Wormersdorf Nr. 1 „Tomberger Straße“

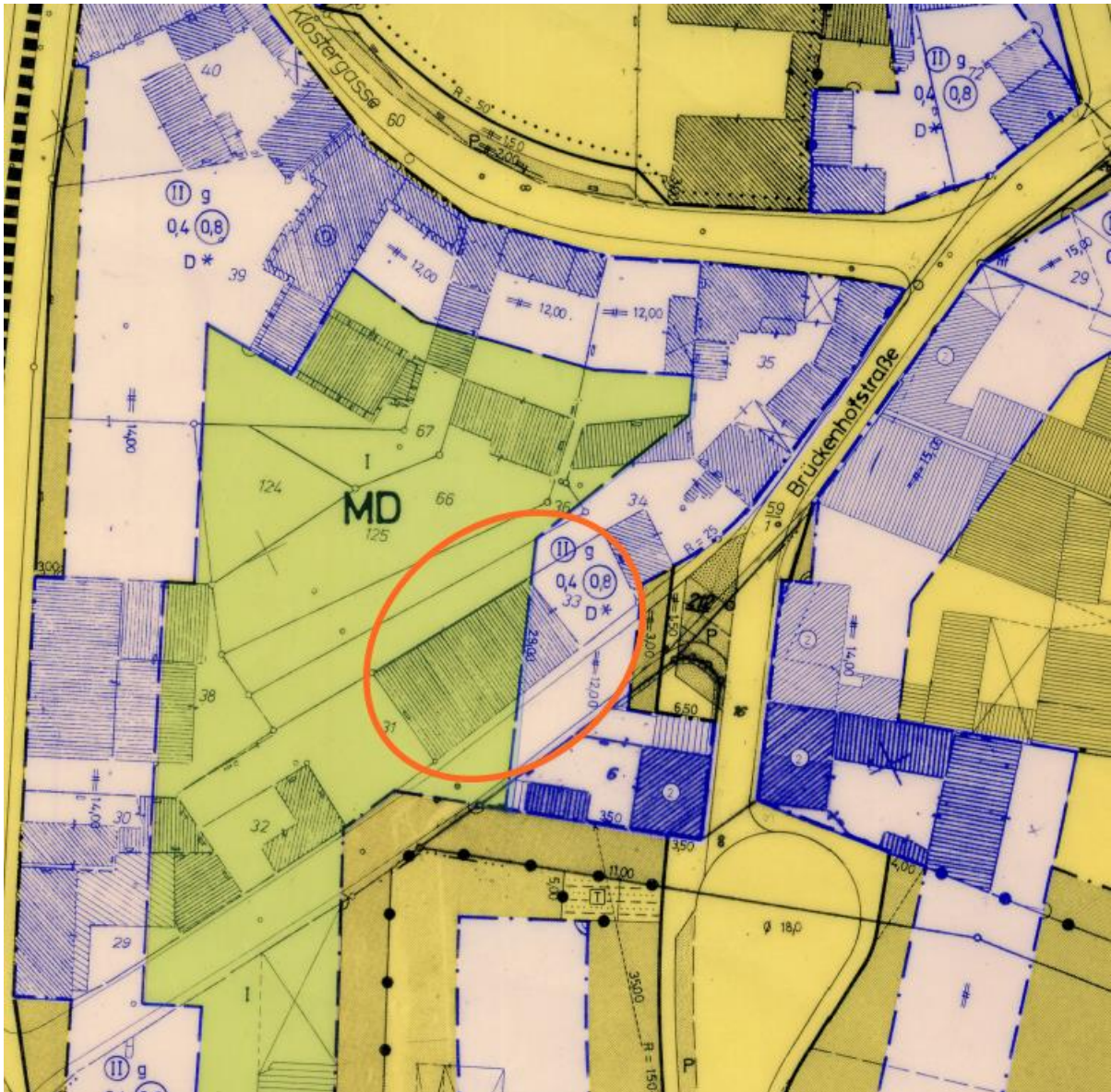
Rheinbach, den 25.06.2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Banken,

planen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage im Ortsteil
Wormersdorf auf dem Grundstück Brückenhofstrasse . Wir haben familiäre Wurzeln in Wormersdorf,
arbeitet auch in Rheinbach und wir würden mit unserem Kleinkind gerne wieder nach
Rheinbach-Wormersdorf ziehen.

Der o.a. B-Plan sieht für den Bereich rund um die Brückenhofstraße Nr. das Einziehen der
Brückenhofstraße und deren teilweise Überbauung in geschlossener Bauweise vor.

Dies lässt eine Bebauung entlang der Brückenhofstraße an Stelle einer heute auf unserem
Grundstück vorhandenen Scheune nicht zu, weil dies den Grundzügen des Bebauungsplans von 1984
widerspricht.



Zur Verdeutlichung der Plankonzeption wurden im Bebauungsplanausschnitt die Baufenster für zwingend zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise aufgehellt. Im grünen Bereich in der Mitte ist nur eingeschossige Bebauung für Nebennutzungen (kein Wohnraum) zulässig. Eingekreist in der Mitte unser Grundstück, auf dem wir für unsere Familie ein zweigeschossiges Einfamilienhaus bauen möchten. Zu sehen ist auf dem Grundstück die Scheune an dem Teil der Brückenhofstraße, der nach dem Bebauungsplan eingezogen und teilweise überbaut werden soll. Die Scheune gab es 1984 bereits und steht dort bis heute.

Bisher ist die Planung aus 1984 nicht umgesetzt und die Brückenhofstraße in diesem Bereich erschlossen und vollständig intakt. Die Planung und deren Grundzüge weichen damit in erheblicher Weise von der gegenwärtigen Bebauung und der Nutzung der Brückenhofstraße ab.

Zur Verwirklichung unseres Vorhabens beantragen wir:

Entweder wird der o.g. Bebauungsplan umgesetzt, was den Einzug der Brückenhofstraße zur Folge hätte und es wird uns ein Teil der dann ehemaligen Straße verkauft, der die Umsetzung der geschlossenen Bauweise entsprechend der Konzeption des Bebauungsplanes von 1984 auf unserem Grundstück im vorgesehenen Baufenster sinnvoll ermöglicht. Wir gehen dabei davon aus, dass sich das überbaubare Teilstück der heutigen Brückenhofstraße im Eigentum der Stadt Rheinbach befindet.

Oder

- was die von uns bevorzugte Variante ist - die bestehende und intakte Brückenhofstraße bleibt auch in dem Teil zwischen der Landstraße und der Klostergasse, der laut Bebauungsplan eingezogen werden soll, dauerhaft erhalten und der Bebauungsplan wird entsprechend geändert. Das würde uns eine Bebauung an der bestehenbleibenden Brückenhofstraße an Stelle der heute dort auf unserem Grundstück stehenden Scheune ermöglichen, so wie 2001 bereits ein Mehrfamilienhaus an dieser Stelle genehmigt, aber nicht gebaut wurde.

Mit freundlichen Grüßen