Anfrage gemäß § 4 der Geschäftsordnung

Sachgebiet 60.2
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: AF/0033/2023

Freigabedatum:
14.06.2023

Vorlage für die Sitzung		
Rat	**19.06.2023**	**öffentlich**

Beratungsgegenstand:	**Anfrage von Ratsherrn Kurt Brozio (CDU) vom 25.05.2023 betreffend Ausweisung von Bauflächen "Ober dem Hüllengarten in Oberdrees, Locher Weg"**

Antwort der Verwaltung:

Frage 1:
Wie ist nach annähernd vier Jahren derzeit der Sachstand zur Umsetzung des o.g. Ratsbeschlusses? Haben die angekündigten Gespräche mit der Bezirksregierung stattgefunden?
Und wurden zwischenzeitlich Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt oder wurden den Grundstückseigentümern die Sachstände und das weitere Vorgehen schriftlich mitgeteilt?

Stellungnahme FB V, SG Planung:

Gespräche wurden bereits im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplanes Köln geführt. Ergebnis: im Regional-Entwurf erfolgte keine Ausweisung des OT Oberdress als ASB. In der Stellungnahme der Stadt Rheinbach im Zuge des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Regionalplanes wurde um eine erneute Prüfung der ASB-Darstellung vor dem Hintergrund des Wohnraumbedarfes in Region, der Lage an der Schiene und des Einrichtens eines Haltepunktes gebeten.
Mit den verschiedenen Grundstückseigentümern wurden keine Gespräche geführt, da sich bereits Projektentwickler mit der Verwaltung in Verbindung gesetzt haben. Hierbei wurde auch auf den politischen Beschluss eines weitergehenden Baulandmanagements verwiesen, welches u.a. eine Grundstücksentwicklung von einer (anteiligen) Zugriffsmöglichkeit vorsehen soll.
In den Gesprächen mit Projektentwicklern wurde auch auf die gültige planungsrechtliche Einordnung und das laufende Änderungsverfahren des Regionalplanes verwiesen. In Vorbereitung weiterer Gespräche mit der Bezirksregierung wurde durch die Verwaltung im Frühjahr 2021 eine Rahmenplanung erarbeitet um Entwicklungsmöglichkeiten für den endogenen Bedarf von Oberdress mit der Bezirksregierung zu erörtern.
Ein Projektentwickler zeigt weitergehendes Interesse, mit diesem ist die Verwaltung weiterhin in Kontakt.

Frage 2:
Wäre der überschaubare Bereich „Ober dem Hüllengarten“ für ein Modellvorhaben zum städtischen Baulandmanagement geeignet (z. B. Ankauf der Flächen und Entwicklung durch die Stadt bzw. durch eine städtische Gesellschaft/WFEG)?

Stellungnahme FB V, SG Planung:
Ja, jedoch sind die Prüfung der Vorgehensweise und der Rahmenbedingungen hinsichtlich eines weitergehenden Baulandmanagements noch nicht abgeschlossen und durch den Rat beschlossen.
Die Aufstellung eines Sektoralen Bebauungsplanes nach § 2d BauGB scheidet aus, da die Fläche im Außenbereich liegt.

Frage 3:
Wie plant der zuständige Fachbereich das weitere Vorgehen für eine zeitnahe Umsetzung des Bürgerantrags?

Stellungnahme FB V, SG Planung:
Mitte Juni erfolgt ein weiteres Gespräch mit dem Projektentwickler.

Eine Entwicklung der Fläche ist jedoch nur nach Erteilung des landesplanerischen Einvernehmens durch Bezirksregierung möglich. Aufgrund der Ergebnisse von NEILA, die Ende Mai im Rahmen der Transferkonferenz im Beisein der Bezirksregierung vorgestellt wurden, gibt es eine fundierte Basis für die Fortführung der Gespräche mit der Bezirksregierung, die mit der Nachbesetzung der seit mehr als einem halben Jahr vakanten Planerstelle in der zweiten Jahreshälfte wieder aufgegriffen werden können. Sollten sich in der Folge konkrete Entwicklungsmöglichkeiten für diese Fläche abzeichnen, muss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens unter Berücksichtigung von Bearbeitungsprioritäten beraten.