

Mitteilung der Verwaltung

Fachbereich V
Aktenzeichen: FBV-th
Vorlage Nr.: MI/0199/2023

Freigabedatum:
12.10.2023

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Kenntnisnahme	24.10.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Prioritätenliste Bauleitplanung, hier: Beantwortung von Fragen zur Prioritätenliste**

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

-keine-

Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:

-keine-

Fragen zur Prioritätenliste Bauleitplanung, Stand 21.08.2023

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung vom 29.08.2023 die Prioritätenliste, Stand 21.08.2023 zur Kenntnis genommen. Vor einem Beschluss zur Priorisierung der Bauleitverfahren bat der Ausschuss um Beantwortung einiger schriftlich vorgelegter Fragen.

Die Antworten der Verwaltung auf die gestellten Fragen sind in *kursiv* dargestellt. Im Zuge der redaktionellen Bearbeitung der Prioritätenliste - nun Stand 10.10.2023 – haben sich durch eine chronologische Ordnung der Aufstellungsbeschlüsse in Priorität II und III Verschiebungen in der Nummerierung ergeben, die Änderungen sind bei der Beantwortung, wo erforderlich, als neue Nummer aufgeführt.

hier: Email von Ratsherrn Dr. Nils Lenke vom 4.09.2023

Priorität I

1. Warum ist die Bekanntmachung noch nicht erfolgt bei #1?
➤ *Erkrankung Sachbearbeiter*in (Stelle ohne Vertretung),*
2. Dito bei #2?

- *Antwort dito bei #1*
3. Auch noch #2, Welche Schritte unternimmt die Verwaltung bezüglich der Abstimmung mit Meckenheim? (wurde in der Sitzung beantwortet)
 - *Auf Ebene der Bürgermeister hat ein gemeinsames Gespräch stattgefunden.*
 4. Warum ist die Bekanntmachung noch nicht erfolgt bei #3?
 - *Antwort dito bei #1*
 5. Wie und wann erfolgt die interkommunale Abstimmung mit Meckenheim bei #4 (wurde in der Sitzung beantwortet)
 - *Die Stadt Meckenheim wird im Zuge der Bearbeitung intensiv einbezogen, sobald sich bezüglich der verkehrlichen Anbindung ein Planungserfordernis auf der L 113 ergibt, da die L 113 im Planungsbereich auf dem Gebiet der Stadt Meckenheim liegt.*
 6. Bei #5 und #6, sollte das hier nicht am besten erfolgen, wenn Klarheit über den Grundstückskauf und die Gesamtfläche besteht?
 - *Der Kauf des Grundstückes wurde in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 04.09.2023 beschlossen (siehe TOP N 11.1), der Notarvertrag ist in Vorbereitung, mit dem Beschluss zur Aufstellung sollen bereits die erforderlichen Gutachten insbesondere zu Artenschutz beauftragt werden, da diese Untersuchungen an bestimmte Zeiten gebunden sind und gleichzeitig die Gutachter stark nachgefragt sind.*
 7. Bei #7, auch hier ist nicht klar, ob es Sinn macht, den B-Plan voranzutreiben, wenn die Zukunft des Eckgrundstücks unklar ist.
 - *Der Bebauungsplan regelt u.a. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen im Sinne einer Angebotsplanung und setzt eine erweiterte öffentliche Verkehrsfläche fest. Festgesetzte Verkehrsflächen unterliegen bei Grundstücksverkäufen dem allgemeinen Vorkaufsrecht nach Baugesetzbuch. Die für eine gegenläufige Verkehrsführung im Bereich des Einmündungsbereichs der Löherstraße erforderlichen Verkehrsflächen sind im rechtsgültigen B-Plan nicht enthalten, ein möglicher Ausbau für eine Verkehrsentslastung der Hauptstraße (siehe auch Masterplan Innenstadt) ist somit planungsrechtlich nicht gesichert.*
 8. Bei #8 war die Trägerbeteiligung 4.5.22-3.6.22, wann geht es weiter im Verfahren?
 - *Der neue Mitarbeiter wird zzt. in die komplexen Abläufe der Verfahrensdurchführung eingearbeitet.*
 9. Bei #9 steht die Offenlage noch aus, warum?
 - *Siehe Frage 1*

Priorität II

10. Bei #4 ist die Rede von neuen Grundstückszuordnungen, worum geht es und was sind die Auswirkungen auf die Schule?
- *Erweiterung der Flächen für den schulischen Bedarf nach Norden, der jetzt rechtsgültige Plan setzt dort Wohnbauflächen fest, die Festsetzung wird in Flächen für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung „Schule“ geändert – siehe auch BV/1693/2022.*

Priorität III

11. #2: Was empfiehlt die Verwaltung zu tun? Veränderungssperre verlängern?
- *Prioritätenliste Stand 10.10.2023 neu Nr. 12*
 - *Der Aufstellungsbeschluss dient noch als „Platzhalter“, um gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes geänderte städtebauliche Ziele zu kommunizieren. Alternativ kann das Verfahren eingestellt werden, eine Verlängerung der Veränderungssperre ist nicht mehr möglich, die maximalen Möglichkeiten nach Baugesetzbuch wurden ausgeschöpft. Im Zuge eines neuen Aufstellungsbeschlusses mit veränderten städtebaulichen Zielen kann geprüft werden, ob eine erneute Veränderungssperre rechtmäßig erlassen werden kann.*
12. #3, §13 a oder b? Wenn a), wie kann das dort „Innenbereich“ sein?
- *Prioritätenliste Stand 10.10.2023 neu Nr. 19*
 - *Es ist zu prüfen, ob ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann, also weder § 13a noch § 13b (nicht mehr anwendbar).*
13. #4, warum sieht die Verwaltung dies als Prio III – das Verfahren muss dringend zum Abschluss gebracht werden?
- *Prioritätenliste Stand 10.10.2023 neu Nr. 20*
 - *Zur Rechtsbereinigung ist das Verfahren erneut aufzugreifen, dazu ist mit einem Verfahrensverlauf einschließlich erneuter Offenlage von ca. 9 Monaten auszugehen, hierzu sind aktuell keine personellen Ressourcen vorhanden.*
14. #8, was ist hier unklar? Warum ist eine Aufarbeitung zum Verfahren erforderlich?
- *Prioritätenliste Stand 10.10.2023 neu Nr. 10*
 - *Das Bauleitplanverfahren zum „Waldhotel“ wurde im Zuge der Bearbeitung geteilt in einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)“ für den Neubau des Hotels und in ein „normales“ Bebauungsplanverfahren für das Bestandsgebäude. Gleichzeitig war der Flächennutzungsplan zu ändern von „landwirtschaftlicher Fläche“ in „Sondergebiet“. Teilflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet, hier gab es abweichend von den Planziele der Stadt im Zuge der Bearbeitung unterschiedliche Aussagen des Rhein-Sieg-Kreises zur neuen Abgrenzung durch Festsetzung im B-Pan. In Folge wurde der*

Flächennutzungsplan durch die Bezirksregierung nicht genehmigt. Das Verfahren liegt ca. 10 Jahre zurück, die beteiligten Mitarbeiter sind nicht mehr im Dienst. Der genaue Verfahrensstand ist aufzuarbeiten um die Planung – soweit erforderlich – zum Abschluss zu bringen.

Neu

15. Warum wurde #2 von der Tagesordnung genommen?

- *Der Antrag wurde seitens des Vorsitzenden nicht als eigener Tagesordnungspunkt auf die Tagesordnung aufgenommen, der Ausschuss sollte sich im Zuge der Prioritätenliste mit neuen Verfahren befassen.*

hier: Email von Ratsfrau Ute Krupp vom 4.09.2023 für die SPD-Fraktion

Flerzheim Nr. 10:

Was hat der rote Hinweis „Bekanntmachung!“ zu bedeuten? Eine Öffentliche Bekanntmachung ist laut Homepage nicht erfolgt.

- *Dies war ein interner Arbeitshinweis, die Bekanntmachung muss noch durchgeführt werden.*

Wenn eine Abstimmung mit Meckenheim erforderlich ist, worauf hingewiesen wird, wird diese im Vorfeld vorgenommen oder im Rahmen der förmlichen Beteiligungsverfahren? Wäre es nicht sinnvoll zu versuchen, im Vorfeld eine gemeinsame Linie zu erzielen, die beiden Kommunen hilft? (Beispiel Vollsortimenter Wdf)

- *Die Stadt Meckenheim wird im Zuge der Bearbeitung intensiv einbezogen, sobald sich bezüglich der verkehrlichen Anbindung ein Planungserfordernis auf der L 113 ergibt, da die L 113 im Planungsbereich auf dem Gebiet der Stadt Meckenheim liegt*

Wozu wird der Bebauungsplan **Rheinbach 62.2** (Erweiterung Waldhotel) noch benötigt, wenn die Genehmigung für das Bauvorhaben bereits erteilt wurde, der Investor also vermutlich sein Ziel erreicht hat, das er mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erreichen wollte?

- *Das Bauleitplanverfahren zum „Waldhotel“ wurde im Zuge der Bearbeitung geteilt in einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP)“ für den Neubau des Hotels und in ein „normales“ Bebauungsplanverfahren für das Bestandsgebäude. Gleichzeitig war der Flächennutzungsplan zu ändern von „landwirtschaftlicher Fläche“ in „Sondergebiet“. Teilflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet, hier gab es abweichend von den Planzielen der Stadt im Zuge der Bearbeitung unterschiedliche Aussagen des Rhein-Sieg-Kreises zur neuen Abgrenzung durch Festsetzung im B-Pan. In Folge wurde der Flächennutzungsplan durch die Bezirksregierung nicht genehmigt. Das Verfahren liegt ca. 10 Jahre zurück, die beteiligten Mitarbeiter sind nicht mehr im Dienst. Der genaue Verfahrensstand ist aufzuarbeiten um die Planung – soweit erforderlich – zum Abschluss zu bringen*

Wozu wird der Bebauungsplan **Rheinbach 22.3** (Indoor-Kinderspielplatz und Trampolinhalle mit Parkplätzen) noch benötigt, wenn die Genehmigung für das Bauvorhaben bereits erteilt wurde, der Investor also vermutlich sein Ziel erreicht hat, das er mit der Bebauungsplanänderung erreichen wollte?

- *Zur Rechtsbereinigung ist das Verfahren erneut aufzugreifen, dazu ist mit einem Verfahrensverlauf einschließlich erneuter Offenlage von ca. 9 Monaten auszugehen, hierzu sind aktuell keine personellen Ressourcen vorhanden.*

Was ist mit dem Bebauungsplan **Niederdreies Nr. 2** (auf der Homepage als laufendes Verfahren aufgeführt, aber nicht in der Liste für den Ausschuss enthalten)?

- *Das Verfahren wurde versehentlich nicht aufgeführt. Der Bebauungsplan wurde 2008 auf Antrag zweier Eigentümergemeinschaften mit dem Ziel, Planrecht für eine Nachverdichtung im Innenbereich zu schaffen, aufgestellt. Im Laufe des Verfahrens zog eine Eigentümergemeinschaft ihren Antrag zurück. Die Planung ist überholt und die Verwaltung empfiehlt die Einstellung des Verfahrens, da sich auch die Rechtsgrundlagen in den vergangenen 15 Jahren geändert haben.*

Rheinbach 40.2 (Pflegeheim Malteser). Sollte das Bebauungsplanverfahren am besten aufgehoben werden, da die Malteser an Helios verkauft haben und Helios das Marienheim modernisiert hat und weiter betreibt und die Pflegeeinrichtung, die die Malteser bauen wollten, nicht bauen will?

- *Eine formelle Aufhebung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 40, 2. Änderung ist nicht erforderlich, da dieser Plan nicht rechtskräftig ist. Der Aufstellungsbeschluss dient noch als „Platzhalter“ um gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes geänderte städtebauliche Ziele zu kommunizieren. Alternativ kann das Verfahren eingestellt werden, eine Verlängerung der Veränderungssperre ist nicht mehr möglich, die maximalen Möglichkeiten nach Baugesetzbuch wurden ausgeschöpft. Im Zuge eines neuen Aufstellungsbeschlusses mit veränderten städtebaulichen Zielen kann geprüft werden, ob eine erneute Veränderungssperre rechtmäßig erlassen werden kann.*

Rheinbach 31.5 (u.a. Wohnungen auf dem ALDI-Markt an der Meckenheimer Straße):

Hat der Investor seine Absicht der Wohnbebauung um/auf ALDI nur zurückgestellt oder nicht ganz aufgegeben, so dass deshalb die Planänderung nicht mehr benötigt wird?

- *Die Errichtung der Wohnbebauung wurde zurückgenommen. Sowohl bautechnisch als auch planungsrechtlich gestaltete sich eine Umsetzung als zu komplex. Im Zuge einer noch in Rede stehenden Verkaufsflächenerweiterung sind die Einzelhandelsflächen als Sondergebiet festzusetzen. Gleichzeitig soll eine Änderung des unmittelbar umliegenden eingeschränkten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet geprüft werden, damit unter der Voraussetzung der rechtlich notwendigen Durchmischung Wohnen zugelassen werden kann.*

Kann die Umwandlung der Hotelzimmer des ehemaligen Hotel Dorn in Mietapartments auf der Basis des Bebauungsplanentwurfs oder als Abweichung von der Art der Nutzung (die jetzt in einem Gebiet mit angespannter Wohnungslage möglich ist) genehmigt werden, so dass dafür die Änderung des Bebauungsplans nicht mehr benötigt wird?

- *Nein. Es kann zwar u. U. von den Grundzügen der Planung befreit werden, jedoch nicht von der Art der Nutzung. Dies hätte auch weitreichende Rechtsfolgen im Hinblick auf den gesetzlich gesicherten Gebietserhaltungsanspruch.*

Muss das Verfahren weiter betrieben werden, weil ALDI planungsrechtlich in ein Sondergebiet gehört?

- *Ja.*

Rheinbach 49.2: Wenn das Verfahren überholt ist, kann es dann nicht beendet/aufgehoben werden?

- *Der Bebauungsplan trägt zur Abgrenzung gegenüber der rechtskräftigen 2. Vereinfachten Änderung die Bezeichnung „Rheinbach Nr. 49 II. Änderung“. Diese Unterscheidung zwischen vereinfachten Änderungen nach § 13 BauGB und den anderen Verfahrenstypen wird nicht mehr verwendet. In der Prioritätenliste wurde dies korrigiert und Verwechslungen auszuschließen. Zudem ist das Verfahren bereits in der Prioritätenliste mit der Empfehlung, das Verfahren einzustellen (grüner Farbbalken), markiert. Eine formelle Planaufhebung ist nicht erforderlich, da dieser Plan nicht rechtskräftig ist.*

Neukirchen 2.4: Wenn das Verfahren überholt ist, kann es dann nicht beendet/aufgehoben werden?

- *Das Verfahren ist bereits in der Prioritätenliste mit der Empfehlung, das Verfahren einzustellen, markiert (grüner Farbbalken). Eine formelle Planaufhebung ist nicht erforderlich, da dieser Plan nicht rechtskräftig ist.*

Oberdrees 9.1: Wenn das Verfahren überholt ist, kann es dann nicht beendet/aufgehoben werden?

- *Das Verfahren ist bereits in der Prioritätenliste mit der Empfehlung, das Verfahren einzustellen, markiert (grüner Farbbalken). Eine formelle Planaufhebung ist nicht erforderlich, da dieser Plan nicht rechtskräftig ist.*

Was ist mit den Verfahren Rheinbach **53.3 und 55** und **Neukirchen 4.3 und 4.4** (sind auf der Kartenübersicht aller Bebauungspläne dargestellt, die auf der Homepage zu finden ist, aber weder auf der Homepage bei den laufenden Planverfahren noch in der Liste für den ASB enthalten)?

- *Die auf der Homepage der Stadt Rheinbach dargestellte „Arbeits-Karte“ wurde seit 2015 nicht mehr fortgeschrieben und ist überholt. Mit der derzeitigen Überarbeitung der Internetseite werden die Inhalte zur Stadtentwicklung und zur Bauleitplanung völlig überarbeitet. Perspektivisch ist ein digitales, Gis-basiertes Auskunftssystem vorgesehen, die vorbereitenden Arbeiten (Sichtung und Digitalisieren der Planverfahren) konnten jedoch wegen des langzeitigen Personalausfalls noch nicht zum Abschluss gebracht werden. Die neuen Kolleg*innen, die gerade ihre Arbeit*

aufgenommen haben, sind noch einzuarbeiten. Auch für die weiteren städtebaulichen Inhalte der Internetseite ist die Mitarbeit des Fachbereichs V, insbesondere des Sachgebietes Stadtentwicklung erforderlich. Eine strukturierte Überarbeitung war aufgrund der hohen Arbeitsbelastung bisher nicht möglich.

- *Bei dem in der Karte als Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 III. Änderung bezeichnetem Plan handelt es sich um die 1. vereinfachte Änderung, der Plan wurde am 30.11.2016 rechtskräftig.*
- *Das Verfahren Rheinbach Nr. 55 wurde versehentlich nicht in die Prioritätenliste, Stand 23.08.2023 aufgenommen, dies wurde in der redaktionell überarbeiteten Liste mit Stand 10.10.2023 korrigiert. Das Verfahren ist jedoch überholt, die Einstellung wird empfohlen.*
- *Bei dem Verfahren Neukirchen 4.3. handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus den 1980er Jahren, der Auftrag zur Bearbeitung durch die Planungsabteilung des Rhein-Sieg-Kreises wurde 1973 erteilt, ein Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.1982 durch den Rat, der Beschluss zur Offenlage am 13.07.1982 durch den Planungsausschuss gefasst. Ob eine B-Plan-Akte zu diesem Verfahren (noch) existiert oder diese bei Flutkatastrophe 2021 vernichtet wurde ist zurzeit nicht feststellbar.*
- *Das Verfahren Neukirchen 4.4. wurde ebenfalls am 1973 zur Bearbeitung durch die Planungsabteilung des Rhein-Sieg-Kreises beauftragt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.02.1983 gefasst, der Satzungsbeschluss am 22.04.1985. Der Regierungspräsident versagte die Genehmigung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 22.10.1985. Der Plan ist nicht rechtskräftig. Ob eine B-Plan-Akte zu diesem Verfahren (noch) existiert oder diese bei Flutkatastrophe 2021 vernichtet wurde ist zurzeit nicht feststellbar.*

Bei mehreren Plänen ist eine Offenlage als nächster Schritt vorgesehen. Können Offenlagen jetzt einfach und unkompliziert digital erfolgen oder müssen noch Träger öffentlicher Belange an das Verfahren Tetraeder, das offenbar für Offenlagen genutzt werden soll, angebunden werden?

- *Die eigentliche Beteiligung (= Anschreiben der Träger öffentlicher Belange) ist nicht der aufwändige Arbeitsschritt im Beteiligungsverfahren. Das Zusammenstellen aller erforderlicher Planunterlagen einschließlich der Gutachten sowie insbesondere die bei den „Vollverfahren“ erforderliche Zusammenstellung aller vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist nicht nur zeitaufwändig, sondern auch besonders fehleranfällig. Hier ist weiterhin mit der gleichen Sorgfalt zu arbeiten. Der Vorteil des „Beteiligungsservers“ von Tetraeder besteht darin, dass die Benachrichtigung über die Beteiligung an die meisten Träger automatisiert per Email erfolgt und das Einstellen sowie das Abrufen der Unterlagen standardisiert ist. Dennoch gibt es einige wenige Träger, die weiterhin angeschrieben werden möchten und die Unterlagen in Papierform wünschen.*

Anregung: Das Planverfahren Wormersdorf Nr. 15 aus der Liste auch auf der Homepage als laufendes Bebauungsplanverfahren darstellen.

- *Mit der derzeitigen Überarbeitung der Internetseite ist Perspektivisch ist ein digitales, Gis-basiertes Auskunftssystem vorgesehen, welches alle relevanten Planverfahren zugänglich macht. Die vorbereitenden Arbeiten (Sichtung und Digitalisieren der Planverfahren) konnten jedoch wegen des langzeitigen Personalausfalls noch nicht zum Abschluss gebracht werden. Die neuen Kolleg*innen, die gerade ihre Arbeit aufgenommen haben, sind noch einzuarbeiten. Auch für die weiteren städtebaulichen Inhalte der Internetseite ist die Mitarbeit des Fachbereichs V, insbesondere des Sachgebietes Stadtentwicklung erforderlich. Eine strukturierte Überarbeitung war aufgrund der hohen Arbeitsbelastung bisher nicht möglich. Bei dem Verfahren Wormersdorf Nr. 15 handelt es sich um einen 20 Jahre alten Aufstellungsbeschluss, der auf einer zwischenzeitlich überholten Rechtsgrundlage gefasst wurde. Das Verfahren ruht, weil die Verfügbarkeit der privaten Grundstücksflächen nicht gesichert ist.*

Anlagen:

Anlage 1: Email von Ratsherrn Dr. Lenke vom 04.09.2023

Anlage 2: Email von Ratsfrau Krupp vom 29.09.2023