

Beschlussvorlage

Fachbereich V
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: BV/0521/2014

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	02.12.2014 öffentlich

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Rheinbach-Merzbach Nr. 1 "Weidenstraße"; hier: Eingabe vom 18.09.2014
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	keine

1. Beschlussvorschlag:

Eine Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach-Merzbach Nr. 1 „Weidenstraße“ wird abgelehnt.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Mit Datum vom 18.09.2014 liegt eine Anfrage (Anlage 1) zur Errichtung eines ein- bis zweigeschossigen Wohnhauses auf dem Flurstück 103, Flur 15, Gemarkung Neukirchen, gerichtet an den Vorsitzenden des Planungsausschusses vor. Die Anfrage zielt jedoch auf ein konkretes Bauvorhaben, über das im Rahmen des Geschäfts der laufenden Verwaltung gem. § 41 Abs. 3 Gemeindeordnung zu entscheiden ist. Im Vorfeld wurde dem Bauherrn von Seiten der Verwaltung bereits mehrfach erläutert, dass eine Bebauung auf dem genannten Grundstück aufgrund der getroffenen Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplanes nicht zulässig sei und ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes wenig Aussichten auf Erfolg haben werde.

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach-Merzbach Nr. 1 „Weidenstraße“, rechtskräftig seit dem 01.08.1988. Das bezeichnete Flurstück ist in dem rechtverbindlichen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Die beabsichtige Bebauung liegt vollständig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Befreiung von der Festsetzung „private Grünfläche“ kann nicht in Aussicht gestellt werden, da dies im Widerspruch zur Planung steht.

Ziel der Bebauungsplanung ist es, die Abgrenzung zum Außenbereich abschließend zu regeln und im Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet einen Ortsrand auszubilden. Die festgesetzte private Grünfläche, die gemäß den Festsetzungen im Bereich der Kontaktzone zum Landschaftsschutzgebiet mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, gehört zur Grundkonzeption der Planung.

Eine Bebauung wäre nur auf der Grundlage einer Änderung des Bebauungsplanes zu ermöglichen. Einer grundstücksbezogenen Änderung eines Bebauungsplanes mangelt es jedoch regelmäßig an der städtebaulichen Rechtfertigung und ist daher unzulässig.

Eine Änderung mit dem Ziel, eine Bebauung im Bereich der Grünflächen zuzulassen, greift tief in das Interessengeflecht der vorhandenen Planung ein. Die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im Bereich der privaten Grünflächen setzt eine städtebaulich geordnete Erschließung voraus. Sogenannte „Hammererschließungen“ für rückwärtige Baureihen erfüllen diese Anforderungen nicht, da sie als nicht öffentliche Erschließungen nicht auf alle Grundstückskonstellationen übertragbar sind. Die erforderliche technische Infrastruktur müsste daher im Bereich des heutigen Wirtschaftsweges geschaffen werden, der Wirtschaftsweg wäre entsprechend auszubauen. Mit dieser Maßnahme können maximal 5 Wohnbaugrundstücke erschlossen werden. Das vorhandene bebaute Grundstück des Antragstellers wird jedoch bereits über einen privaten Stichweg („Hammererschließung“) von der Weidenstraße aus erschlossen, sodass für lediglich 4 Baugrundstücke eine einseitige Erschließung von ca. 100 m Länge herzustellen wäre. Für den Ausbau der Straße wäre zusätzlicher Flächenerwerb erforderlich.

Aus den in § 1 Baugesetzbuch genannten städtebaulichen Gründen besteht keine Notwendigkeit zur aktiven Baulandausweisung in diesem Quartier. 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. Die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in der Ortslage Merzbach kann durch die insgesamt 78 planungsrechtlich gesicherten Baulücken mit einem gesamten Flächenangebot von ca. 5,4 ha theoretisch bedient werden. Auch unter Würdigung des in der Anfrage beschriebenen Einzelschicksals ist eine Änderung des Bebauungsplanes nicht zu rechtfertigen.

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 an der Straße „Waldblick“ im Bereich des Bebauungsplanes Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach-Merzbach Ortslage“ wurden bereits in der Vergangenheit (Beschluss des Rates vom 23.05.2011 und Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 17.09.2013) 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.

Jedoch wäre das zurzeit geplante Vorhaben auch dann planungsrechtlich unzulässig, da die beabsichtigte Grenzbebauung mit Anbauverpflichtung auf dem Flurstück 104 aufgrund der bereits bestehenden Baugrenzen entlang der Weidenstraße nicht realisierbar ist.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Bebauungsplan Rheinbach-Merzbach Nr. 1 „Weidenstraße“ nicht zu ändern.

Rheinbach, den 17.11.2014

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Robin Denstorff
Fachbereichsleiter

Anlagen:

Anlage 1: Anfrage vom 18.09.2014

Anlage 2: Ausschnitt aus dem Luftbild 2013

Anlage 3: Ausschnitt aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen Rheinbach-Merzbach Nr. 1 „Weidenstraße“ und Rheinbach-Merzbach Nr. 1, I. Änderung