



Dezernat 3 3.3 Umwelt und Bauen - Öffentliche Einrichtungen – Liegenschaften - Umlegung	07.03.2024 Bearbeitet von: Martin Klöckner	Drucksachen-Nr.		Anfrage
			X	öffentlich
				nicht öffentlich

Beratungsfolge	Termin	TOP
Rat	07.03.2024	3.5

**Planung/Vorbereitung einer Auftragsvergabe für die Erschließung der Grundstücke in Oberdielfen**

**hier: Anfrage der GRÜNE-Fraktion nach § 17 der Geschäftsordnung vom 28.02.2024 (Listen-Nr.: 848)**

Anfang 2021 hatte die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen im Rat der Gemeinde einen Antrag gestellt, dass auf gemeindeeigenen Grundstücken an der L723 im Ortsteil Oberdielfen seniorengerechte Wohnungen errichtet werden sollten.

Eine weitere Planung wurde von der Verwaltung mit dem Hinweis ad acta gelegt, dass einer Realisierung der zu geringe Querschnitt des Kanals in der Talaue zwischen Ober- und Niederdielfen im Wege steht.

Ein Jahr später erhielten wir Grünen in einem Gespräch mit der Verwaltung die Auskunft, dass eine Neuplanung des Kanals innerhalb von vier Jahren vorgesehen sei.

Inzwischen sind zwei weitere Jahre vergangen.

Am 14.11.2023 wurden in der Sitzung des Rates Containerstandorte festgelegt. Nach einem weiteren Gespräch mit den Herren Klöckner und Kölsch wurde signalisiert, dass für das Gelände an der Oberdielfener Straße Kanal- und Wassererschließung in der Straße vorgesehen wird.

Unsere Frage:

Wie weit ist die Verwaltung mit der Planung und Vorbereitung einer Auftragsvergabe für die Erschließung der Grundstücke in Oberdielfen, damit in zwei Jahren auf dem Gelände seniorengerechte Wohnungen stehen?

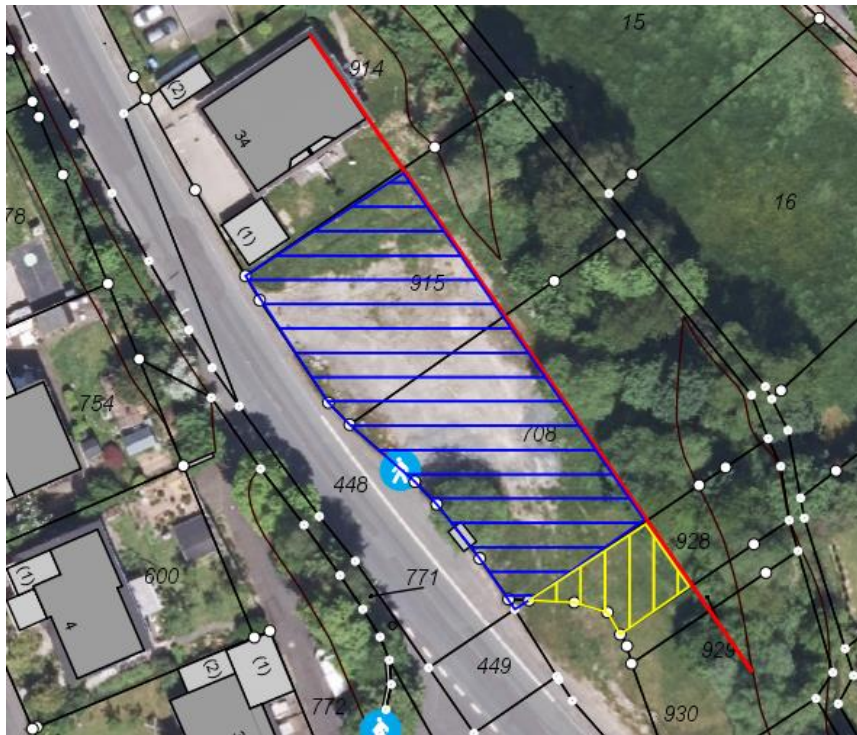
Es grüßt  
Ekkehard Blume  
(Fraktionsvorsitzender)“

**Die Anfrage wird wie folgt beantwortet:**

**Dass in 2 Jahren Seniorenwohnungen auf den gemeindlichen Grundstücke Gemarkung Oberdielfen, Flur 1, Flurstücke 915 und 708, stehen, ist nicht gewährleistet.**

Dies hat folgende Gründe:

1. Der damalige Antrag der Fraktion Bündnis 90/Grüne hatte nicht zum Gegenstand, eine Zweckbindung für die gemeindlichen Grundstücke für seniorengerechte Wohnungen festzuschreiben, sondern bauplanungsrechtlich eine Sonderbaufläche auszuweisen, um diese Nutzung zu ermöglichen, zunächst für den gesamten unbebauten Bereich zwischen Haus-Nr. 24 und 34 - ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse -, später für die gemeindlichen Parzellen 915 und 708 und für die private 928, die nicht im Zugriff der Gemeinde ist.



Die Verwaltung hatte hierzu dargelegt, dass aufgrund der Lage der im Antrag angesprochenen Grundstücke an der Oberdielfener Straße im Innenbereich gem. § 34 BauGB keine Änderungen des Bauplanungsrechtes erforderlich sind, um die Grundstücke einer Wohnbebauung zuführen zu können, sofern sich das Bebauungskonzept an der Umgebungsbebauung orientiert und die Erschließung gesichert werden kann.

**Daher hat der Bau- und Umweltausschuss damals auch keinen Beschluss zu planungsrechtlichen Maßnahmen gefasst.**

2. **Der Rat hat ebenfalls bisher keinen Beschluss zu einer Zweckbindung der beiden gemeindlichen Grundstücke 915 und 708 ausschließlich für die Nutzung von seniorengerechten Wohnungen gefasst.**

Die Frage einer Zweckbindung der gemeindlichen Grundstücke für altengerechtes Wohnen würde auch zunächst einer Erörterung im Sozialausschuss und im Haupt- und Finanzausschuss bedürfen, das wurde damals auch schon klar gesagt. In diesem Zuge muss dann geklärt werden, ob hier tatsächlich Wohnungen im „geförderten Wohnungsbau“ entstehen sollen und eine solche Zweckbindung in einem Verkaufsvertrag installiert werden soll, was zu wirtschaftlichen Auflagen (z.B. Mietpreisbindung) führen und damit die Wirtschaftlichkeit des Projektes deutlich beeinflussen kann. Im Rahmen eines darauf basierenden Ratsbeschlusses sind dann auch die konkreten Vermarktungsbedingungen

festzulegen, denn auf dieser Grundlage ist ein Vergabewettbewerb für interessierte Investoren zu eröffnen.

3. Die beiden angesprochenen Parzellen 915 und 708 wurden in der Sitzung des Rates am 14.11.2023 als möglicher Standort für ein Übergangwohnheim für Geflüchtete in Betracht gezogen, eine solche Nutzung könnte weiterhin erforderlich werden, was gegen eine aktuelle Bindung für andere Zwecke sprechen würde.
4. Wesentliche Voraussetzung für die Etablierung einer auf Dauer angelegten Wohnbebauung auf den Grundstücken an der Oberdielfener Straße ist insbesondere der Bau eines talseitigen Gehweges, und zwar von der Einmündung Tretenbach bis auf Höhe des Hauses Nr. 34 auf einer Länge von rd. 300 m.  
Punktuell ist dazu auch Grunderwerb erforderlich. Grunderwerbsverhandlungen ohne die verbindliche Klärung der KAG-Beitragsfreiheit der Anlieger wären aber sinnlos gewesen. Die Verwaltung hat daher bisher davon abgesehen. Nach Inkrafttreten der im Februar vom Land NRW endlich beschlossenen Änderung des KAG mit verbindlicher Beitragsfreistellung der Anlieger kann die Verwaltung Grunderwerbsverhandlungen aufnehmen. Wenn diese erfolgreich verlaufen, kann der Gehweg konkret geplant und ein Zuschussantrag gestellt werden.  
Im Zuge der Gehwegplanung wäre auch der barrierefreie und behindertengerechte Ausbau der Bushaltestelle an der L 723 zu berücksichtigen.
5. Es ist nicht gewährleistet, ob eine 1-geschossige Bebauung mit 6 Wohneinheiten in 2 Baukörpern und mit insgesamt 12 Stellplätzen, die damals Grundlage des Antrages war, sowie eine Rückhalteeinrichtung für Niederschlagswasser allein auf den beiden gemeindlichen Grundstücken 915 und 708 untergebracht werden können. Der verfügbare Raum dafür ist mit 1.157 m<sup>2</sup> knapp bemessen, die ursprünglich im Antrag und in der Projektskizze zum Antrag beinhaltete private Parzelle 928 steht dafür nicht zur Verfügung, sie wird auch in der vorliegenden Anfrage nicht mehr angesprochen.  
Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass ein in die Gehwegplanung zu integrierender barrierefreier Umbau der Bushaltestelle direkt vor der Parzelle 708 mit 18cm hohen Buskapsteinen die Zufahrt zu den notwendigen Stellplätzen auf der Parzelle 708 massiv beeinträchtigen könnte. Eine Bebauung mit 2 Familienheimen auf den beiden Grundstücken würde hinsichtlich der Stellplatzproblematik erheblich einfacher machbar sein. Für die Umsetzung eine Mehrfamilien-Reihenhaus in 1-geschossiger Bauweise müsste zuvor die Verkehrsplanung für Gehweg incl. Verlegung der Bushaltestelle erstellt werden, mit vorlaufender Klärung des Grunderwerbs.
6. Die Errichtung des Gehweges mit Bordsteinen und Entwässerungseinrichtungen und die Umgestaltung der Bushaltestelle sowie Maßnahmen am Kanal- und Wasserleitungsnetz wären aus technischen und wirtschaftlichen Gründen sinnvollerweise mit einer grundlegenden Fahrbahnsanierung an der L 723 durch den Landesbetrieb Straßenbau zu kombinieren. Die Gemeinde hat dazu mehrfach beim Landesbetrieb Straßenbau nachgefragt, ein Zeitpunkt für eine solche Grundsanierung der Straße mit ausreichendem Planungsvorlauf wurde der Gemeinde bisher nicht mitgeteilt.

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Klößner  
Dezernent