Anlass

Als Hochschulstandort besteht innerhalb der Stadt Rheinbach ein kontinuierlicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Studierende, insbesondere in Form kleiner Einraumwohnungen oder Appartements, vorzugsweise in geringer, möglichst fußläufiger, Entfernung zur Hochschule.

Bei der Suche nach geeigneten Bauflächen wurde seitens der Verwaltung eine Teilfläche der städtischen Grünfläche an der Keramikerstraße als potentielle Fläche für die Errichtung eines studentischen Wohnheims identifiziert und aufgrund ihrer Nähe zur Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, Campus Rheinbach als ein geeigneter Standort präferiert.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da diese Fläche aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche einer baulichen Nutzung entzogen ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

Aufgrund des aktuell zunehmenden Bedarfs an Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende ist ein solches, ursprünglich für studentisches Wohnen vorgesehenes Objekt geeignet, der sich verschärfenden Situation des Mangels an entsprechend geeigneten Unterkünften zu begegnen und die bereits ausgelasteten vorhandenen Einrichtungen, die zunehmend soziale und zwischenmenschliche Konflikte erzeugen, zu entlasten.

Daher wurden Gespräche mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mnH aufgenommen, mit dem Ziel, auf dieser Fläche zweckgebundenen, geförderten Wohnraum zu errichten, der seitens der Stadt Rheinbach für die Belegung mit Flüchtlingen und Asylbegehrenden angemietet werden kann.

Sobald der Bedarf für die Unterbringung von Flüchtlingen entfallen ist, wäre als Folgenutzung die Bereitstellung von Wohnraum für Studenten gegeben.

Städtebauliche Situation

Die rund 0,8 ha große Fläche liegt im Randbereich der Wohnquartiere aus den 1960er und 70er Jahre an der Schnittstelle zum östlich gelegenen Hochschulviertel, welches in den 1990er Jahre im Zuge einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entwickelt wurde.

Die Fläche ist bis auf das Gebäude der Kindertageseinrichtung im Nordwesten unbebaut und wird als öffentliche Grünfläche und Kinderspielplatz genutzt.

Das Gebäude der Kindertagesstätte wurde im Jahr 2014 nach Norden, Osten und Süden gerinfügig erweitert. Das als Anlage 2 beigefügte Luftbild zeigt das Gebäude in seinen alten Abmessungen.

Nach Osten wird die Grünfläche durch einen niedrigen Wall mit dichtem Baum- und Strauchbewuchs optisch von der Keramikerstraße abgeschirmt. Im Nordosten bildet ein ebenfalls dicht bewachsener

Grünstreifen eine Trennung zwischen der nördlich angrenzenden Reihenhausbebauung und der südlich gelegenen freien Spielfläche, auf der sich in diesem Bereich ein künstlich angelegter Rodelberg befindet

Vorhandenes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinbach stellt die westliche Teilfläche des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar, der östlich daran anschließende Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Auf den als Anlage 3 beigefügten Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird verwiesen.

Im Zuge der Planaufstellung sollen ca. 0,2 ha der 0,6 ha großen Grünfläche in Forstsetzung der vorhandenen südlichen Bauzeile als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die beabsichtigte abweichende Festsetzung im Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient und der Bebauungsplan nach den verfahrensbeschleunigenden Vorschriften des § 13a Baugesetzbuch aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a, Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) angepasst werden.

Planungsrechtliche Beurteilung

Für das Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan. Dem Einfügen einer Bebauung entlang der Keramikerstraße als Fortsetzung der vorhandenen Bebauung steht als öffentlicher Belang die Darstellung des rechtverbindlichen Flächennutzungsplans entgegen.

Ziel und Inhalt der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen überbaubare Flächen und Freiflächen den Nutzungsarten verbindlich zugeordnet und das Maß der baulichen Nutzung abschließend geregelt werden. Gleichzeitig wird der vorhandenen Kindertagesstätte durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ein ausreichender Entfaltungsspielraum eingeräumt und im Sinne der planerischen Zurückhaltung für diese Fläche auf die Ausweisung von Baufenstern sowie die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung verzichtet. Details, wie etwa eine nachbarverträgliche bauliche Ausgestaltung und Nutzung, können für Gemeinbedarfseinrichtungen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren anhand konkreter Planungen und Nutzungsvorstellungen zielgerichteter geregelt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden entlang der Keramikerstraße zu schaffen und gleichzeitig das Einfügen in das vorhandene Umfeld zu gewährleisten, sollen folgende wesentliche Festsetzungen im Plan erfolgen:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in einer Größe von 2.154 m²;
- Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise sowie Flächen für Nebenanlagen;
- Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Mindest- und Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse
- Festsetzung privater Grünflächen mit Pflanzbindung in einer Größe von 563 m²

Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung durch Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen gesteuert. Es werden Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, insbesondere von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie getroffen, sowie Zufahrtsbeschränkungen entlang der Keramikerstraße und der Stauffenbergstraße festgelegt.

Die Fläche zwischen der Gemeinbedarfsfläche im Westen und dem Allgemeinen Wohngebiet im Osten wird gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes und ihrer vorhandenen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Zum Inhalt der Planung wird im Detail auf den als Anlage 3 beigefügten Städtebaulichen Entwurf und den als Anlage 4 beigefügten Vorentwurf des Bebauungsplanes verwiesen.

Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Gemäß § 13a (1) Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung von Wohnbauflächen als Lückenschluss im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Keramikerstraße und damit der baulichen Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen Wohnquartier.

Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung und einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen etc., bereitet der Bebauungsplan eine versiegelbare Fläche von 1.508 m² vor. Auch unter Einbeziehung der Fläche für Gemeinbedarf, für die keine Grundflächenzahl festgesetzt wird und die eine Größe von 2.149 m² aufweist, wird der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegte Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt damit nicht vor. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiet / FFH-Gebiet) bestehen, darf der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Unabhängig davon werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange untersucht, um im Sinne der Naturschutzgesetze und des § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange von Natur und Landschaft darzustellen und für die Bauleitplanung aufzubereiten. Gegenstände der Betrachtung sind dabei die Tier- und Pflanzenwelt, der Naturhaushalt sowie die Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann nach § 13a BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes zurücktreten, ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (siehe Anlage 3) der Stadt Rheinbach ist, wie bereits ausgeführt, ist der Planbereich in Teilen als

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

dargestellt. Zur Realisierung der Planung können die Darstellungen zum Großteil erhalten bleiben. Lediglich eine ca. 0,2 ha große Teilfläche der 0,6 ha großen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, die direkt an die Keramikerstraße angrenzt, soll zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Durch die neue Planung als „Wohnbaufläche“ wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan kann daher im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen. Das landesplanerische Einvernehmen wird eingeholt.

Verfahren

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“ unter Anwendung des § 13a Baugesetzbuch „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch zu fassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ zu veröffentlichen. Gemäß § 13 a Abs. 3 Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) aufgestellt werden soll, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 (1) BauGB stattfindet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von

- der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB,
- der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) S. 3 BauGB und § 10 (4) BauGB

abgesehen, § 4 c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festsetzt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Er unterliegt daher nicht der Ausgleichspflicht, gleichwohl ist das vorgeschaltete Vermeidungsgebot zu berücksichtigen und naturschutzbezogene Belange, die von der Planung betroffen sind, sind abwägend zu berücksichtigen. Ebenso sind bindende Vorgaben des Naturschutzrechts, wie beispielsweise zum Artenschutz, zu beachten. Ob im vorliegenden Fall durch das geplante Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes streng geschützte Arten betroffen sein könnten, wird mittels einer eigenständigen Artenschutzprüfung (ASP), die bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erstellt wird, geprüft.

Zur Vorbereitung der Beratung und Beschlussfassung sind folgende Unterlagen der Verwaltungsvorlage beigefügt:

Anlage 1: Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Anlage 2: Luftbildauszug 2013

Anlage 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 5: Vorentwurf des Bebauungsplanes

Die Verwaltung wird dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen den Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung zur Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorlegen.

Rheinbach, den 01.09.2015

gez. Stefan Raetz	gez. Margit Thünker-Jansen
Bürgermeister	Fachgebietsleiterin