Beschlussvorlage

Fachbereich V

Aktenzeichen: 61 26 01/53 1. vereinf. Änd.

Vorlage Nr.: BV/0662/2015

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	24.11.2015 öffentlich
Rat	07.12.2015 öffentlich

Beratungsgegenstand:	1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 53 "Gewerbe- und Büropark Rheinbach Nord I"; hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	keine

1. Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB

Das Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“ 1. vereinfachte Änderung wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch zur Aufstellung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren unter Anwendung des § 13 BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Das Änderungsgebiet befindet sich im Norden der Rheinbacher Kernstadt, zwischen der Bundesstraße B 266 und der BAB A 61, westlich der Flerzheimer Straße und östlich der Landesstraße L 493. Der Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“ ist deckungsgleich mit dem unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“ und umfasst eine Fläche von ca. 33,25 ha. Der sachliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs 1 schließt die Flurstücke Nr. 132 - 135, 142, 143, 202, 255, 360, 296 und 270 vollständig sowie die Flurstücke Nr. 101 und 307 teilweise mit ein. Der sachliche Geltungsbereich des Änderungsbereichs 2 schließt die Flurstücke Nr. 43, 144, 146, 212, 213 und 214 vollständig, sowie die Flurstücke Nr. 37, 42, und 147 teilweise mit ein.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“, wurde im Jahr 1992 rechtskräftig. Zwischenzeitlich erfolgte im Jahr 1998 die I. und II. Änderung des Bebauungsplanes. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Bebauungsplan sind die Flächen sowohl als Gewerbegebiet (GE) als auch bereichsweise als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Die Flächen sind zum größten Teil durch die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen bebaut. Städtebauliches Merkmal im Plangebiet sind zwei von Norden nach Süden verlaufende jeweils in sich zusammenhängende Grünzüge. Diese sind planungsrechtlich jeweils als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Innerhalb des westlich gelegenen Grünzuges verläuft mäandrierend ein Flutgraben, welcher der Entwässerung öffentlicher und teilweise benachbarter privater gewerblicher Grundstücksflächen dient. Zur Instandhaltung und Pflege dieser Flächen verläuft grundstücksbegleitend entlang der westlichen Grundstücksgrenze innerhalb der öffentlichen Grünflächen ein Wirtschaftsweg. Der weitere, östlich gelegene, Grünzug dient der begleitenden Eingrünung des Tüttelbachs innerhalb des Plangebiets, dessen Verlauf und Begleiteingrünung sich aus dem südlich angrenzenden Bereich des Hochschulgebiets nach Norden, über die Flächen der Bundesstraße B 266 hinweg, innerhalb der Flächen des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“ fortsetzt. Die Pflege und Instandhaltung dieser Flächen wird über die gewässerbegleitend verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen der internen Gebietserschließung (Industriestraße) sichergestellt.

Beide Grünzüge sind jeweils mit vereinzelt Baum- und Gehölzbestand eingegrünt. Die Flächen wurden jedoch nicht für den ökologischen Ausgleich im Rahmen der Aufstellung des zugrunde liegenden Bebauungsplans Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“ herangezogen. Folglich wurden keine Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Grünzüge realisiert. Die derzeitige städtebauliche Situation ist dem als **Anlage 1** beigefügten Luftbild mit der Darstellung des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung zu entnehmen.

Für einzelne ansässige Firmen im Plangebiet ergab sich jedoch in jüngster Vergangenheit die Notwendigkeit der weiteren betrieblichen Expansion. Der Zugriff für Gewerbetreibende auf gebietsinterne und somit betriebsnahe gewerbliche Bauflächen ist jedoch aufgrund der größtenteils vollständig bebauten bzw. mindestens privatrechtlich veräußerten Flächen des Plangebiets nicht möglich. Nach verwaltungsinterner Prüfung der vorhandenen planungsrechtlichen Situation ergibt sich jedoch die Möglichkeit der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen im Bereich der öffentlichen Grünzüge. Die in Rede stehenden Abschnitte (Änderungsabschnitte 1 und 2) innerhalb des Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 53 „Gewerbe- und Büropark Nord I“ sind dem als **Anlage 2** beigefügtem Übersichtsplan mit Darstellung der Änderungsbereiche und der Grundstückszuordnungen zu entnehmen.

Um ansässigen Betrieben die Möglichkeit der betrieblichen Expansion einzuräumen, sollen nun die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage in den Änderungsbereichen 1 und 2 des Bebauungsplans in Ihrer derzeitigen räumlichen Ausformung zugunsten der Überplanung mit gewerblichen Bauflächen reduziert werden. Im südlichen Abschnitt des Änderungsbereichs 1 ist in diesem Zusammenhang eine geringfügige Verschwenkung des derzeitigen Verlaufs des Flutgrabens nach Westen innerhalb der öffentlichen Grünflächen notwendig. Im Zuge dieser Verschwenkung soll zudem der Ausbauquerschnitt des Grabens im Vergleich zum

jetzigen Zustand verringert werden. Bei der technischen Ausbauplanung soll jedoch weiterhin auf einen mäandrierenden Verlauf zugunsten einer verzögerten Abflussgeschwindigkeit von Oberflächenwasser sowie auf eine naturnahe Gestaltung der Flächen geachtet werden. Im Zuge der Verlegung des Grabens und der parallelen Ausweisung von heranrückenden überbaubaren Grundstücksflächen werden die sich aus dem Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ergebenden Schutzabstände der bebauten Flächen zu Gewässern bzw. zu den Böschungsoberkanten von Gewässern berücksichtigt.

Im Änderungsbereich 2 wurde der tatsächliche Verlauf des Tüttelbachs im Vergleich zur Darstellung im zugrunde liegenden rechtskräftigen Bebauungsplan geprüft. Aus dem Ergebnis der Prüfung geht hervor, dass unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Gewässerabstandsflächen östlich gelegene Teilbereiche der gewässerbegleitenden öffentlichen Grünflächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt und so einer möglichen betrieblichen Expansion benachbarter gewerblicher Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können. Nach derzeitigem Planungsstand könnten so im Zuge der Änderung des Bebauungsplans insgesamt weitere ca. 5.500 m² bereits erschlossene Grundstücksflächen für die betriebliche Expansion ansässiger Firmen zur Verfügung gestellt werden.

Da es sich bei der Inanspruchnahme dieser Flächen grundsätzlich um bisher unbebaute und teilweise durch Bäume und Gehölze bestandene Grünflächen handelt, ist für die Überplanung ein entsprechender ökologischer Ausgleich vorzusehen. Im Zuge des weiteren Planverfahrens soll daher der Eingriff entsprechend bilanziert werden. Aufgrund des vorhandenen Überschusses an Ökopunkten soll hinsichtlich des Ausgleichsbedarfs auf diese zurückgegriffen werden. Die Herstellung externer Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich.

Die in diesem Zusammenhang vorgesehenen planungsrechtlichen Änderungen sollen sich lediglich auf den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans beschränken. So sollen sich die geplanten Änderungen zur Flächenkategorisierung auf die Reduktion der öffentlichen Grünflächen und der im gleichen Maße erweiterten Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen beziehen. Zudem sollen die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der erweiterten Flächenausweisungen angepasst werden. Im Gegensatz zum Bestand soll jedoch mit den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereichs ein Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Grünflächen eingehalten werden. So wird sichergestellt, dass die erforderlichen Abstandsflächen auf den privaten Grundstücksflächen realisiert werden können. Eine Überlagerung anlagebezogener Abstandsflächen mit den gewässerschutzbezogenen Abstandsflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen soll so vermieden werden. Änderungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich.

Mit potenziellen Interessenten soll ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem neben den Kosten für den Grundstückserwerb die, den ökologischen Ausgleich betreffenden Kosten, sowie, je nach Lage im Plangebiet, die Übernahme der technischen Planungs- und Herstellkosten für die Verlegung des Flutgrabens innerhalb des Änderungsbereichs 1 verbindlich geregelt werden.

3. Anwendung des § 13 Baugesetzbuch „vereinfachtes Verfahren“:

Bei der Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes kann unter den nachstehenden Voraussetzungen das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch angewendet werden:

1. Durch die Änderung oder Ergänzung dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
2. Der im vereinfachten Verfahren aufgestellte Bauleitplan darf keine Vorhaben vorbereiten, die bundesrechtlich nach § UVPG (in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.8) oder nach einem die UVP-Richtlinie umsetzenden Landesrecht in einem anschließenden bauaufsichtlichen Verfahren der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete bestehen.

Zu 1: Durch die geplante 1. vereinfachte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das städtebaulich wesentliche Merkmal der Führung von gebietsinternen Grünzügen wird weiterhin aufrechterhalten. Die Flächen werden lediglich zugunsten des betrieblichen Erweiterungsangebotes benachbarter gewerblicher Nutzungen verringert.

Zu 2: Es werden durch die Bebauungsplanänderung keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld liegen keine Flächen vor, die als Schutzwürdige Biotope im Biotopkataster von Nordrhein-Westfalen erfasst sind. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NRW sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Zu 3: Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete bestehen ebenfalls nicht. Um jedoch in Hinblick auf die Inanspruchnahme vormals un bebauter Flächen den Vorgaben des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetzes) ausreichend Rechnung zu tragen, soll im Rahmen des weiteren Planverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchgeführt werden. Mögliche artenschutzrechtlich relevante Ergebnisse der Untersuchung werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Diese sind nicht abwägungsfähig.

4. Verfahren

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 53 „Gewerbegebiet Nord I“ 1. vereinfachte Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den in der **Anlage 2** dargestellten Geltungsbereich zu fassen. Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, soll der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 53 „Gewerbegebiet Nord I“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gegenüber dem Regelverfahren bietet das vereinfachte Verfahren die Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) Nr. 1 und § 4 (1) BauGB abzusehen. Bei der förmlichen Beteiligung wird ein Wahlrecht eingeräumt. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt werden. Bei der Beteiligung der Behörden besteht die Alternative zwischen einer eingeschränkten Beteiligung oder der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB bei allen zu

beteiligenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange. Bei der eingeschränkten Beteiligung sind die berührten Behörden innerhalb angemessener Frist zu beteiligen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hält die Verwaltung es für vertretbar, die verfahrenstechnische Vereinfachung zu nutzen und auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zu verzichten. Der Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung sollte zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss – als Empfehlung an den Rat - beschlossen werden.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt „kultur und gewerbe“ wird die Verwaltung nach erfolgter Beschlussfassung in Ausschuss und Rat durchführen.

Das vereinfachte Verfahren verschafft eine weitere Erleichterung hinsichtlich des erforderlichen Bearbeitungsumfanges, da nach § 13 (3) BauGB von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und
- von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird, § 4 c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Das Absehen der formellen Verfahrensschritte der Umweltprüfung bedeutet indes nicht, dass auf eine Prüfung und Abwägung der umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verzichtet werden darf. Auch im vereinfachten Verfahren können naturschutzrechtlich relevante Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Die Verwaltung wird nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses den Entwurf der vereinfachten Änderung einschließlich Begründung erarbeiten und diese dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzung zur Beratung und Entscheidung vorlegen.

Rheinbach, den 09.11.2015

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachgebietsleiterin

Anlagen:

Anlage 1: Luftbild mit Geltungsbereich der vereinfachten Änderung und den Änderungsbereichen 1 und 2

Anlage 2: Übersichtsplan mit Geltungsbereich der vereinfachten Änderung und den Änderungsbereichen 1 und 2