

Anlass

Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 24.04.2015 die Aufstellung eines integrierten Handlungskonzeptes (IHK) "Masterplan Innenstadt" beschlossen. Aus dem Masterplan Innenstadt, der auf den strategischen Zielen der Stadtentwicklung – "Rheinbach 2030" aufbaut, sollen räumliche Handlungsschwerpunkte und konkrete Maßnahmen abgeleitet und definiert werden, die in einem Zeitraum von bis zu 6 oder 8 Jahren umgesetzt werden sollen.

Inhalte der Aufgabenstellung des IHK sind insbesondere die Erarbeitung von Nutzungsszenarien und städtebaulichen Konzepten für bereits identifizierte Potentialflächen (**Pallotti**, Majolika, Rathausumfeld/Grabenstraße, Malteser) sowie die Erstellung eines integrierten Verkehrskonzeptes für den Innenstadtbereich mit Berücksichtigung der geplanten Nutzungen für die Potentialflächen.

Das Pallotti-Areal ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage prädestiniert für eine Wohngebietsentwicklung und könnte damit zur Deckung der bestehenden Wohnraumnachfrage in der Innenstadt beitragen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 "Pallottistraße" der Stadt Rheinbach ist die Absicht eines Investors die nicht mehr genutzte ehemalige Gärtnerfläche (Flurstücke 137 und 139 – westlich der Pallottistraße, zwischen einer vorhandenen Wohnbebauung und der Sporthalle des Vinzenz-Pallotti-Kollegs) zu erwerben und mit zwei Wohngebäuden zu bebauen.

Sowohl im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 39 "Bungert" als auch in dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 68 "Pallottistraße" sind im nördlichen Bereich der Pallottistraße bereits Wohnbauflächen festgesetzt bzw. vorgesehen. Insofern steht die vorgenannte Absicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Rheinbach.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in dem beigefügten Übersichtsplan (**Anlage 1**) und dem Luftbild (**Anlage 2**) dargestellt.

Städtebauliche Situation – Plangebiet

Das Plangebiet liegt westlich der Pallottistraße und ist eine in Teilbereichen versiegelte Fläche, auf der sich verschiedene nicht mehr genutzte Gebäude (zwei Gewächshäuser mit Anzuchtbeeten und ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude mit drei Garagen) befinden.

Es handelt sich um eine nach Norden leicht abfallende Fläche, an die im Norden und Westen eine zweigeschossige Wohnbebauung (jeweils im Allgemeinen Wohngebiet (WA)) und im Süden eine Sporthalle angrenzen. Östlich entlang des Plangebiets verläuft die Pallottistraße an deren Ostseite sich ein dreigeschossiges Gebäude (Konvent der Pallottiner) mit der Pallottiner-Kirche als Endpunkt anschließen.

Durch die Nähe zur Sporthalle sowie der Lage des öffentlichen Parkplatzes an der Straße Bungert wird im weiteren Verfahren geprüft, ob das Plangebiet durch Parkplatz-, Sport- oder Lichtemissionen betroffen ist.

Vorhandenes Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach (siehe Anlage 3) ist das Plangebiet insgesamt als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und die nördlich und westlich unmittelbar angrenzenden Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Sinne der angestrebten Entwicklung des "Pallotti-Areals" zu einem überwiegenden Wohnstandort ist die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans vertretbar.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Insofern kann der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Westlich und nördlich unmittelbar angrenzend besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 "Bungert". Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 74 "Pallottistraße" befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 68 "Pallottistraße", der im Wesentlichen die Flächen des Pallottiner-Areals sowie die nicht mehr genutzte ehemalige Gärtnerfläche (Flurstücke 137 und 139 – westlich der Pallottistraße) umfasst. Für diesen Plan gibt es aber bislang nur einen Aufstellungsbeschluss des Rates der Stadt Rheinbach vom 17.10.2011.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 68 „Pallottistraße“ ist im Wesentlichen die Sicherung des Schulstandortes an dieser Stelle. Darüber hinaus soll auf den ehemaligen Gärtnerflächen eine städtebaulich hochwertige Fortführung der benachbarten Wohnbebauung zulässig werden, die nördlich angrenzend durch die Festsetzungen des seit dem Jahr 2010 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 39 „Bungert“ möglich ist.

Der Schulbetrieb des Pallotti-Gymnasiums wird zum Sommer 2016 eingestellt. Die Schulgebäude sollen vorübergehend durch das benachbarte St. Joseph – Gymnasium weiter genutzt werden, da dieses in den nächsten Jahren saniert wird. Die Internatsgebäude sind bereits seit 2009 ungenutzt und stehen leer.

Das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 68 „Pallottistraße“ ruht zurzeit, da im Rahmen des IHK Masterplan Innenstadt neue Ziele und Entwicklungsszenarien für die ehemaligen Schul- und Internatsflächen einschließlich ihrer näheren Umgebung erarbeitet werden. Die Zielvorstellungen und die sich daraus ergebenden städtebaulichen Grundstrukturen werden den planerischen Rahmen für die künftige Entwicklung des Quartiers bilden. Eine Fortführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ in seinem jetzigen Planumgriff ist im Hinblick auf eine – auch zeitlich bedingte - abschnittsweise Entwicklung des gesamten Areals jedoch nicht zielführend.

Für den Bereich des ehemaligen Gärtner-Geländes besteht weiterhin die Absicht einer Wohnbauentwicklung, die die vorhandenen Strukturen aufgreifen soll. Bereits im Rahmen der Aufstellung

zum Bebauungsplan Nr. 68 wurde diese Planungsabsicht hinreichend konkret formuliert. Diese Inhalte wurden in den Entwicklungsszenarien des Masterplanes aufgegriffen.

Vor dem Hintergrund der weiterhin ungebrochenen Nachfrage und des Bedarfs an Wohnraum in innerstädtischer Lage ist eine Bebauung des ehemaligen Gärtnerei-Geländes, die als Auftakt für die weitere Entwicklung des Areals dient, zum jetzigen Zeitpunkt auch städtebaulich geboten. Aus diesem Grund soll diese Fläche aus dem Planumgriff des noch in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 68 herausgenommen werden und der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ als verbindlicher Rahmen für eine Bebauung dieser Fläche aufgestellt werden.

Aus vorliegenden ersten rahmenplanerischen Überlegungen ist darüber hinaus eine Fuß-/Radwegeverbindung zwischen der Schützenstraße und der Straße Bungert erkennbar, die das Plangebiet am südlichen Rand quert. Insofern sind dort Flächen für einen öffentlichen Fuß-/Radweg in der Planung zu berücksichtigen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist eine Bebauung mit zwei Wohngebäuden für Geschosswohnungen (Mehrfamilienhäuser). Diese sind bezüglich baulicher Gestalt und Gestaltung in Anlehnung an die beiden vorhandenen Wohngebäude des nördlich unmittelbar anschließenden Grundstücks vorgesehen.

Damit wird sowohl der vorhandene Bedarf nach entsprechendem Wohnraum in der Rheinbacher Innenstadt berücksichtigt als auch weiteren Bauflächenausweisungen im Außenbereich entgegengewirkt.

Mit der Errichtung weiterer Wohngebäude in diesem Bereich wird dem Leitgedanken der "Strategischen Ziele – Rheinbach 2030" zur Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur Rheinbachs und der Erhalt als attraktiver Wohnstandort Rechnung getragen. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung kann damit eine Entwicklung innenstadtnaher Flächen erfolgen.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieses Erfordernis wurde seitens der Stadt Rheinbach hier gesehen.

Innerhalb des Plangebiets soll das zukünftig festzusetzende Baugebiet unter Beachtung der angrenzenden Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer II-geschossigen bis maximal III-geschossigen Bebauung festgesetzt werden. Durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen soll eine Anpassung an die Kubatur der Nachbarbebauung erfolgen. In südlicher Weiterführung der nördlich angrenzenden Flächen, auf denen eine Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 39 bereits erfolgt ist, soll sich hier ebenfalls eine hochwertige und innenstadtnahe Wohnnutzung etablieren, die hinsichtlich ihrer Kubatur eine qualitätsvolle Steuerung im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung erfährt. In Anlehnung an die

nördlich angrenzende Planung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Entlang der Pallottistraße dient ein Streifen in einer Breite von 5,00 m als ausreichend dimensionierte Vorgartenfläche, um hier durch eine qualitätsvolle Anlage und Bepflanzung dem innerstädtischen Gestaltungsanspruch gerecht zu werden.

Durch eine geplante Aufweitung des Straßenraums im Bereich des allgemeinen Wohngebietes kann der Ausbau innenstadtnaher Parkplätze erfolgen.

Auf das beigegefügte städtebauliche Konzept wird verwiesen (siehe Anlage 4).

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.630 m². Das bedeutet, dass eine Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird und das Planverfahren grundsätzlich im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden kann.

Europäische Vogelschutzgebiete und Fauna – Flora – Habitat – Schutzgebiete werden von der Planaufstellung nicht berührt. Auch wird mit der Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.

Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

Verfahrensvorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ 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 § 13a (3) Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen,

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll und
- 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 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Ebenfalls wird der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 27 a Verwaltungsverfahrensgesetz auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.rheinbach.de zum Download bereitgestellt.

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.

Die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Obwohl kein Umweltbericht gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB erforderlich ist, wird dennoch geprüft, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen, speziell auf Tierarten, hat. Hierzu wird im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt.

Die Verwaltung wird einen Planentwurf einschließlich Begründung erarbeiten und diesen dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung vorlegen.

Rheinbach, den 12.02.2016

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin