

Beschlussvorlage

Fachbereich V
Aktenzeichen: 61 26 01/12 IV
Vorlage Nr.: BV/0730/2016

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	19.04.2016 öffentlich
Rat	02.05.2016 öffentlich

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Rheinbach Nr. 12 "Prümer Wall - Himmeroder Wall" 4. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB; hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 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 im „Beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 12 „Prümer Wall - Himmeroder Wall“, 4. Änderung, wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) unter Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie ohne Durchführung einer Umweltprüfung gefasst. Die zuständige Denkmalbehörde wird unabhängig davon frühzeitig in das weitere Verfahren mit eingebunden. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Rheinbacher Innenstadt, Gemarkung Rheinbach, Flure 16 und 30, südlich der Polligsstraße (Flst. Nr. 143) und nördlich des öffentlichen Parkplatzes Himmeroder Wall (Flst Nr. 182). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dabei aus dem Gebäudeensemble des Kultur- und Bürgerzentrums Himmeroder Hof (Flst. Nr. 140 - 142) einschließlich aller Nutzungen sowie aus den südlich des Gebäudeensembles vorgelagerten Freiflächen (Flst. Nr. 19 und 20) gebildet. Der Planbereich wird im Westen durch die angrenzende Bestandsbebauung (Flst. Nr. 144) und den hier südlich vorgelagerten Freiflächen (Flst. Nr. 18) begrenzt. Im Osten wird der Planbereich durch die angrenzende Bestandsbebauung (Flst. Nr. 139) sowie den hier ebenfalls südlich vorgelagerten Freiflächen (Flst. Nr. 21) begrenzt. Das Plangebiet weist eine Fläche von 0,18 ha auf.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Anlass der Planung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Römerkanal-Informationszentrums geschaffen werden, welches südlich angrenzend an das Kultur- und Bürgerzentrum Himmeroder Hof errichtet werden soll. Die hierfür notwendige 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 12 „Prümer Wall - Himmeroder Wall“ ist erforderlich, da die derzeitigen Festsetzungen einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Intention zur Realisierung dieser Nutzung leitet sich u.a. aus der Unterzeichnung der Römerkanal-Charta durch die Bürgermeister der 12 Anrainer-Kommunen entlang des Römerkanal-Wanderwegs im Jahr 2012 sowie den Bestrebungen zur Realisierung einer zentralen Informationsmöglichkeit zum Thema Römerkanal in Form eines Informationszentrums ab (siehe Vorlage Nr.: BV/0053/2012). Das Vorhaben ist zudem Bestandteil des Maßnahmenkonzeptes im Rahmen der derzeitigen Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes „Masterplan Innenstadt“. Die derzeitige städtebauliche Situation ist dem als **Anlage 1** beigefügtem Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans zu entnehmen.

In der Sitzung des Ausschusses für Standortförderung: Gewerbe, Wirtschaft, Tourismus und Kultur am 04.10.2012 wurde die Verwaltung durch den Ausschuss beauftragt, die notwendigen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Projektes zu schaffen (siehe Vorlage Nr.: BV/0053/2012). Die bauliche Realisierung wurde zu diesem Zeitpunkt noch in Form eines Dachgeschossumbaus innerhalb des baulichen Bestandes des Kultur- und Bürgerzentrums angestrebt. Da sich diese Planung jedoch im Ergebnis als sehr kostenintensiv herausstellte, wurden daraufhin im Verlauf des Jahres 2015 zwei Architekturbüros (Architekturbüro Schommer, Bonn, und BMF Architekten, Köln) beauftragt, Ideenskizzen und Kostenschätzungen für einen Neubau im Bereich der dem Himmeroder Wall zugewandten Fassadenfront des Kultur- und Bürgerzentrums zu entwickeln (siehe Vorlage Nr.: BV/0053/2012/1). Der Rat der Stadt Rheinbach stimmte in seiner Sitzung am 07.12.2015 dem weiteren Vorgehen der Verwaltung zur Realisierung eines Römerkanal-Informationszentrums unter Kenntnisnahme der geänderten Entwurfsthematik zu (siehe Vorlage Nr.: BV/0053/2012/1). Dieses sah in Hinblick auf den weiteren Fortgang folgende Schritte vor:

- Durchführung eines begrenzten Architektenwettbewerbs (sog. „Gutachterverfahren“)
- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Projektes
- Die Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde aufgrund des vorliegenden Denkmalschutzes im Bestand
- Organisation des Marketings und der Wirtschaftsförderung gemeinsam mit Kooperationspartnern entsprechend der Vorgaben des Zuschussgebers
- Klärung der Trägerschaft und vertragliche Aufgabenteilung zwischen der Stadt Rheinbach dem Naturpark Rheinland sowie der Freunde des Römerkanals e.V., Rhein-Voreifel-Touristik und Nordeifel Tourismus GmbH als bisher bestehende Vermarkter des Römerkanal-Wanderweges

Von der Verwaltung wurde in Folge der Zustimmung des Rates der Stadt Rheinbach zur weiteren Vorgehensweise der notwendige Antrag auf Förderung des Projektes bei der Bezirksregierung Köln fristgerecht im Februar 2016 eingereicht. In Hinblick auf eine zeitgerechte Umsetzung des Vorhabens soll nun als nächster anstehender Schritt die Änderung des Bebauungsplans vorgenommen werden, um hierdurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan

Der unterliegende rechtskräftige Bebauungsplan Rheinbach Nr. 12 „Prümer Wall - Himmeroder Wall“ erlangte im Jahr 1984 Rechtskraft. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden zwischenzeitlich drei Änderungen vorgenommen, die jeweils in den Jahren 1993, 1997 und 2005 rechtskräftig wurden. Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des unterliegenden Bebauungsplans leitet sich aus dem Ergebnis der zuvor im Jahr 1978 beschlossenen vorbereitenden Untersuchung gem. § 4 StBauFG (Städtebauförderungsgesetz, Stand 1978) ab. Diese zeigte auf, dass im gesamten Stadtkern Störungen von Grundfunktionen in verschieden starker Ausprägung vorlagen und demzufolge eine Sanierung des Stadtkerns für dringend erforderlich gehalten wurde. Um Missstände planungsrechtlich in geeigneter Weise beheben zu können, wurde daher der Bebauungsplan aufgestellt und für einen Teilbereich innerhalb der Flächen ein förmliches Sanierungsgebiet erlassen. Die Flächen des Geltungsbereichs der geplanten 4. Änderung sind jedoch davon nicht betroffen, da es sich hierbei um kommunale Planungen zur baulichen Umnutzung von Bestandgebäuden mit dem Ziel der kulturellen Nutzung handelte, deren Förderfähigkeit sich nicht auf Grundlage des StBauFG ableiten ließ.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 setzt der Ursprungsbebauungsplan für die Bestandsbebauung des heutigen Kultur- und Bürgerzentrums Himmeroder Hof Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung: kulturellen Zwecken dienende Einrichtung fest. Die direkt südlich an die Bestandsbebauung angrenzenden Freiflächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg) festgesetzt. Zudem wurden im gleichen Bereich Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Die südlich daran anschließenden verbleibenden Freiflächen sind als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parken, Kirmes, Spielen, Zirkus und sonstige Sonderveranstaltungen festgesetzt. Dies entsprach dem bereits damals vorhandenen Nutzungscharakter dieser Flächen im Sinne einer Wechselnutzung. Gleichzeitig wurde innerhalb dieser Flächen zwischenzeitlich der Verlauf der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage wieder baulich erkennbar ausgebildet. Der Verlauf der Stadtbefestigungsanlage setzt sich nach Osten und Westen innerhalb der benachbarten Freiflächen weiter fort. Die überbaubaren Flächen sind in Form von Baulinien entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Sondergebietsflächen festgesetzt. Die planungsrechtliche Situation ist der als **Anlage 4** beigefügten Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 zu entnehmen.

Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach stellt das Plangebiet insgesamt als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen: kulturellen Zwecken dienende Einrichtung sowie öffentliche Verwaltungen dar. Die geplanten zusätzlichen Gemeinbedarfsflächen im südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs einschließlich ihrer geplanten Zweckbestimmung entsprechen dieser Darstellung. Der Bebauungsplan kann daher gem. § 8 (2) BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Ein Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Vorlage als **Anlage 3** beigefügt.

Ziel und Inhalt der Planung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 12 „Prümer Wall - Himmeroder Wall“, stehen dem geplanten Vorhaben entgegen. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans sollen daher die Voraussetzungen für die planungsrechtlich mögliche Realisierung des Römerkanal-Informationszentrums geschaffen werden. Um dies zu erreichen, ist hierfür eine Erweiterung der vorhandenen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung: kulturellen Zwecken dienende Einrichtung nach Süden erforderlich. Die im gleichen Bereich bisher festgesetzten Flächen des Sondergebiets Himmeroder Wall mit der Zweckbestimmung: Parken, Kirmes, Spielen, Zirkus und sonstige Sonderveranstaltungen, welche hier vorrangig als Gehwegflächen genutzt werden, sollen dabei um die Größe der hinzukommenden Gemeinbedarfsflächen reduziert werden. Zudem sollen die in diesem Bereich ebenfalls festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg) entfallen. Der Verlauf der bisher festgesetzten Baulinie innerhalb der vorhandenen Gemeinbedarfsflächen soll erhalten werden, um hiermit planungsrechtlich weiterhin den Bezug zum denkmalgeschützten Bestand zu verdeutlichen. Dieser soll darüber hinaus als solcher in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Innerhalb der geplanten südlich vorgelagerten Gemeinbedarfsflächen sollen die überbaubaren Flächen in Form von Baugrenzen festgesetzt werden, die sich damit ausschließlich auf das geplante „Römerkanal-Informationszentrum“ beziehen sollen.

Eine zusätzliche Erschließung der hinzutretenden Nutzung ist nicht erforderlich. Das Plangebiet ist über die direkt angrenzenden öffentlichen Grundstücksflächen des Sondergebiets Himmeroder Wall im Süden sowie über die öffentlichen Verkehrsflächen der Polligsstraße im Norden unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angebunden.

Die Änderung des Bebauungsplans ist in unmittelbarem Zusammenhang mit der Durchführung des anstehenden Architektenwettbewerbs zu sehen. Ein geeignetes städtebauliches Einfügen sowie denkmalschutzbezogene Belange sollen dabei die Grundlage des Architektenwettbewerbs bilden.

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

Bebauungsplan

Das Planvorhaben der Nachverdichtung ist ein Beitrag zur Innenentwicklung. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 12 „Prümer Wall - Himmeroder Wall“, 4. Änderung“ soll daher unter Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie ohne Durchführung einer Umweltprüfung gefasst werden. Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB 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 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m²
2. 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 Plangebiets weist eine Größe von 1.804 m² auf. Eine überbaute Fläche von mehr als 20.000 m² kann daher auch im Falle einer vollständigen Ausschöpfung der bestehenden und der hinzukommenden Flächen ausgeschlossen werden. Das Bebauungsplanverfahren kann somit gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in Form des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine UVP-Pflicht auslösen oder Anhaltspunkte vorliegen, dass ein FFH- oder Vogelschutzgebiet beeinträchtigt wird. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten (§ 1 (6) Nr. 7 Buchst. b BauGB).

4. Weiteres Verfahren

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 12 „Prümer Wall - Himmeroder Wall“, 4. Änderung, unter Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie ohne Durchführung einer Umweltprüfung zu fassen. Da in Hinblick auf die zielgerichtete und zeitnahe Ausrichtung der weiteren Planung entscheidende denkmalschützende Belange zu berücksichtigen sind, soll die zuständige Denkmalbehörde jedoch möglichst frühzeitig in das weitere Verfahren mit eingebunden werden.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Rheinbacher Innenstadt, Gemarkung Rheinbach, Flure 16 und 30, südlich der Polligsstraße (Flst. Nr. 143) und nördlich des öffentlichen Parkplatzes Himmeroder Wall (Flst. Nr. 182). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aus dem Gebäudeensemble des Himmeroder Hofes (Flst. Nr. 140 - 142) einschließlich aller Nutzungen sowie den südlich des Gebäudeensembles vorgelagerten Freiflächen (Flst. Nr. 19 und 20) bis hin zu den Flächen des öffentlichen Parkplatzes Himmeroder Wall gebildet. Der Planbereich wird im Westen durch die angrenzende Bestandsbebauung (Flst. Nr. 144) und den ihr südlich vorgelagerten Freiflächen (Flst. Nr. 18) begrenzt. Im Osten wird der Planbereich durch die angrenzende Bestandsbebauung (Flst. Nr. 139) sowie den hier ebenfalls südlich vorgelagerten Freiflächen (Flst. Nr. 21) begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem als **Anlage 2** beigefügtem Übersichtsplan zu entnehmen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ zu veröffentlichen.

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB 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 Abs. 4 aufgestellt werden soll. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird bei einem beschleunigten Änderungsverfahren von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und

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

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist die Erbringung von ökologischem Ausgleich nicht erforderlich, dennoch müssen die naturschutzrechtlichen Belange beachtet werden. Die Verfahrenserleichterung des § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird in Anspruch genommen. Eine Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird daher nicht durchgeführt. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Die Verwaltung wird den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung erarbeiten und diesem dem Ausschuss vor Abschluss des Architektenwettbewerbes zur Beschlussfassung über die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorlegen.

Rheinbach, den 31.03.2016

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

Anlage 1: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Anlage 2: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Anlage 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Anlage 4: Darstellung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 12 „Prümer Wall - Himmeroder Wall“