Mit Schreiben vom 08.01.2018 **(Anlage 1)** stellt ein Investor den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 10 „Euskirchener Weg“ für eine Nachverdichtung mit Wohnnutzung in einem derzeit noch gewerblich genutzten Bereich. Der Gewerbebetrieb beabsichtigt in das Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Rheinbach umzusiedeln. Der heutige Standort in einem gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenem „Allgemeinen Wohngebiet“ lässt sowohl planungsrechtlich als auch hinsichtlich der Grundstückssituation keine Expansion zu. Durch Wegfall der Betriebsgebäude würde eine rund 1.750 m² große Fläche zwischen der straßenbegleitenden Bebauung des Euskirchener Weges und des Speckelsteinweges brachfallen, da der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich eine Bebauung nicht zulässt. Die dort vorhandenen Betriebsgebäude genießen lediglich Bestandsschutz. Durch die Verlagerung des Betriebes ergibt sich die Möglichkeit, diesen Innenbereich für die Schaffung von Wohnraum zu nutzen.

Dazu ist die Erweiterung des Baufensters in den Innenbereich erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise sollen unverändert übernommen werden: Allgemeines Wohngebiet, 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4; Geschoßflächenzahl 0,8 und offene Bauweise.

Seitens des Investors ist ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus für bis zu 20 Wohneinheiten mit Staffelgeschoss und Flachdach vorgesehen. Die Ausbildung eines Flachdaches weicht jedoch von der bauordnungsrechtlichen gestalterischen Festsetzung des Bebauungsplanes ab, die für 2-geschossige Gebäude nur geneigte Dächer für das Plangebiet zulässt. Hier wäre im Rahmen des Aufstellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens eine verträgliche Abweichung zu prüfen, da für die westlich angrenzende Bebauung Flachdächer zulässig und ausgeführt sind.

Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden.

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 Nachverdichtung mit Wohnnutzung in einem derzeit noch gewerblich genutzten Bereich.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 3000 ha bereitet der Bebauungsplan eine versiegelbare Fläche von wesentlich weniger als 20.000 m² vor. 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.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend den Darstellungen der übergeordneten Planung stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach **(Anlage 5)** die im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellten Flächen als „Wohnbauflächen“ dar.

Die Darstellung von Wohnflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan deckt sich mit den Planungsabsicht der Nachverdichtung zu Wohnzwecken.

3. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 „Euskirchener Weg“ unter Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung zu fassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,3 ha große Fläche in zentraler Innenstadtlage in der Kernstadt Rheinbach. Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf des Euskirchener Wegs begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsabgrenzung entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 22, Flst. Nr. 120 und 121. Im Süden wird das Plangebiet vom Speckelsteinweg begrenzt. Die Abgrenzung im Westen erfolgt durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, Gemarkung Rheinbach, Flur 22, Flst. Nr. 116 und 117. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan **(Anlage 3)** zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ und auf der städtischen Internetseite zu veröffentlichen. Zusätzlich ist die Veröffentlichung in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetseite www.uvp.nrw.de zugänglich zu machen.

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 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 Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren 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,
- 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 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 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. Die Verwaltung wird den Entwurf des Bebauungsplans im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erarbeiten und diesen dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorlegen. Zur Vorbereitung der Beratung und der Beschlussfassungen wird auf die in der Anlage beigefügten Unterlagen verwiesen:

Rheinbach, den 06.02.2018

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