

Beschlussvorlage

Fachbereich V

Aktenzeichen:

Vorlage Nr.: BV/1015/2018

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	Vorberatung	20.03.2018	öffentlich
Rat	Entscheidung	12.04.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand: Bauleitplanverfahren Rheinbach-Oberdrees "Am Friedhof"
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen: Keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung: Keine

1. Beschlussvorschlag:

- a) **Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“ unter Anwendung des § 13 b Baugesetzbuch
– Ausweisung von Wohnbauflächen-**

- als Empfehlung an den Rat -

Das Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“ wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch erneut zur Aufstellung beschlossen und unter Anwendung des § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (1) BauGB durchgeführt. Bei dem Verfahren wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. 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 zu äußern. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“ umfasst eine ca. 0,9 ha im Osten des Rheinbacher Ortsteils Oberdrees. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 6 (teilweise), 7, 8, 10 und 91 (teilweise), Flur 17, Gemarkung Oberdrees. Das Plangebiet wird im Norden von der Bundesstraße B 266 begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang des Greesgrabens, im Süden an der südlichen Grenze entlang des unbefestigten Wirtschaftsweges, im weiteren Verlauf, ab Einmündung Stolpstraße an der nördlichen Grenze des Wirtschaftsweges bis zur Höhe der Friedhofserweiterung. Von dort verspringt sie nach Norden entlang der Friedhofsfläche und der südlichen und östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes

9, Flur 17, Gemarkung Oberdrees. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

b) Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Oberdrees „Am Friedhof“

- als Empfehlung an den Rat –

Der Beschluss des Rates der Stadt Rheinbach vom 11.02.2008 zur Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich Oberdrees „Am Friedhof“, der die Grundstücke Gemarkung Oberdrees Flur 17, Nr. 6, 7, 8,9 und 10 umfasst, wird aufgehoben.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

1 Städtebauliche Planung

Im Februar 2008 hat der Rat der Stadt Rheinbach die Aufstellung des Bebauungsplanes Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“ und parallel die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Oberdrees „Am Friedhof“ beschlossen.

Vorausgegangen war ein Antrag des Ratscherrn Kurt Brozio (CDU) zur Schaffung von Bauland im Rahmen einer Ortsarrondierung, insbesondere für ortsansässige Bauinteressierte, da eine Innenentwicklung in Ermangelung von geeigneten Flächen und eine Nachverdichtung aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse nicht möglich ist. Für die Arrondierung boten sich die Flächen östlich des Friedhofes an, da die Friedhofserweiterung nicht mehr erforderlich ist, ein verhältnismäßig geringer Erschließungsaufwand besteht und eine überwiegende Einigkeit der Eigentümer gegeben sei.

Bereits im Oktober 2007 wurde die Möglichkeit einer solchen Baulandausweisung im Rahmen der dazu erforderlichen Flächennutzungsplanänderung thematisiert. Da es sich nach Auffassung der Bezirksregierung um eine Arrondierung der Ortslage in einem städtebaulich direktem Zusammenhang mit der bestehenden Ortslage handelt und die Baulandausweisung eine vertretbare Größe besitzt, wurde das landesplanerische Einvernehmen in Aussicht gestellt und mit dem Hinweis auf den Schutz der Allee an der B 266, der im Verfahren gewährleistet sein soll, mit Schreiben vom 02.04.2008 erteilt.

Das Verfahren wurde bis zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange geführt (§§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB).

Die Baulandentwicklung sollte nach den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses zum Baulandmanagement unter Beteiligung der Eigentümer an den entstehenden Planungs-, Erschließungs- und Infrastrukturfolgekosten durchgeführt werden. Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen sollten im Rahmen einer freiwilligen Umlegung erfolgen.

Den Eigentümern der Flächen wurden verschiedene Strategien zur Baulandentwicklung vorgestellt:

- Entwicklungsmodell – Verkauf der gesamten Grundstücksfläche an einen Entwickler
- Dienstleistungsmodell – der Projektentwickler erschließt das Gebiet und legt die Flächen um, wobei kein Eigentumswechsel stattfindet, sowie
- Kombination der Varianten.

Die Eigentümergemeinschaft hatte sich gemeinschaftlich für einen Projektentwickler entschieden, jedoch konnte bei einem Eigentümer keine Entscheidung zu einer Strategie erreicht werden. Das Bauleitplanverfahren geriet ins Stocken, auch der Projektentwickler zog sein Angebot zurück.

Trotz mehrfacher intensiver Bemühungen in der Vergangenheit und mehrfacher Versuche unterschiedlicher Beteiligter konnte der Eigentümer weder zur Mitwirkung, noch zum Verkauf der Flächen bewegt werden.

Zwischenzeitlich gelang es einem Investor, die Grundstücke privater Eigentümer, bis auf die besagte Fläche zu erwerben.

Nachdem auch aktuelle Kontaktversuche zu dem Eigentümer ohne Erfolg blieben, schlägt die Verwaltung vor, das Gebiet ohne Hinzunahme des besagten Grundstückes zu entwickeln, da die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere auch seitens der ortsansässigen Bevölkerung sehr groß ist und die Stadt Rheinbach keine geeigneten Baugrundstücke zur Verfügung stellen kann. Die derzeit noch nicht in Anspruch genommenen Erweiterungsflächen des Friedhofes wurden in die Planung einbezogen, da nach Aussage des Fachamtes kein Bedarf mehr für diese Flächen besteht.

Der Investor möchte die Flächen erschließen und als Bauland zur individuellen Einfamilienhausbebauung weiter veräußern. Dazu sollen auf der Grundlage eines reduzierten Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Hierzu sowie zur notwendigen technischen Erschließung des Gebietes werden entsprechende städtebauliche Verträge zur Kostenübernahme geschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach-Oberdreeres Nr. 10 „Am Friedhof“, der in dem als **Anlage 1** beigefügten Luftbild dargestellt ist, umfasst eine ca. 0,9 ha im Osten des Rheinbacher Ortsteils Oberdreeres. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Flurstücke 6 (teilweise), 7, 8, 10 und 91 (teilweise), Flur 17, Gemarkung Oberdress. Das Plangebiet wird im Norden von der Bundesstraße B 266 begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang des Greesgrabens, im Süden an der südlichen Grenze entlang des unbefestigten Wirtschaftsweges, im weiteren Verlauf, ab Einmündung Stolpstraße an der nördlichen Grenze des Wirtschaftsweges bis zur Höhe der Friedhofserweiterung. Von dort verspringt sie nach Norden entlang der Friedhofsfläche und der südlichen und östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 9, Flur 17, Gemarkung Oberdreeres. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan (**Anlage 2**) zu entnehmen.

Für den Bereich der Flurstücke 6, 7 und 8 besteht bereits ein seit dem 1.2.1991 rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung Oberdreeres Nr. 8 „Friedhof“, der die genannten Flächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ festsetzt (**Anlage 3**). Vor dem Hintergrund geänderten Bestattungsformen wird die ca. 4.500 m² große Erweiterungsfläche auch bei einem

Anwachsen der Bevölkerung nicht mehr benötigt. Mit Rechtskraft des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“ wird diese Festsetzung durch die neu getroffenen Festsetzungen überlagert.

Gemäß der städtebaulichen Zielvorstellung, weitere Wohnbaugrundstück im Rahmen einer Ortsrandarrondierung planungsrechtlich vorzubereiten, wird als Art der zulässigen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ für eine überwiegend 1-geschossige Einzelhausbebauung festgesetzt. Lediglich im Süden ist ein Baufeld für eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen. Die Beschränkung auf ein Vollgeschoss ist zum einen dem erforderlichen Immissionsschutz entlang der Bundesstraße geschuldet, zum anderen soll sowohl zum Ortsrand hin, als Siedlungsabschluss, als auch dort, wo die Bebauung nahe an den Friedhof heranrückt, ein bezogen auf die Gebäudehöhe verträglicher Übergang zu den angrenzenden Nutzungen geschaffen werden (**Anlage 5 und 6**).

Auf der Grundlage des Parzellierungsvorschlages, der von Grundstücksgrößen um die 400-500 m² ausgeht, können 13 Grundstücke für eine Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern angeboten werden, die Zahl der Wohneinheiten ist auf max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt. Die Beschränkung der Wohneinheiten soll eine gebietsadäquate Ausnutzung des Wohngebietes, auch im Hinblick auf die Verkehrserzeugung, in Anlehnung an den umgebenden Bestand gewährleisten.

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße im Süden in Verlängerung der Stolpstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Nach Norden bindet ein Fuß- und Radweg auf den Fuß- und Radweg entlang der B 266 ein, im Osten wird der östlich des Greesgrabens gelegene Wirtschaftsweg auf Höhe des bestehenden Grabenübergangs durch einen Fuß- und Radweg an die Stolpstraße angebunden, um so eine von Spaziergängern genutzte Wegeverbindung in die freie Landschaft zu erhalten.

Westlich des Greesgrabens wird zur Gewässerunterhaltung der gesetzliche geforderte Uferstrandstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Erschließung innerhalb des Gebietes erfolgt über ein Stichstraßensystem, das Wenden des Müllfahrzeuges sowie anderer Fahrzeuge wird durch einen Wendestich gewährleistet. Die Bewirtschaftung des Flurstückes 9 wird, soweit eine Andienung nicht über den an der Bundesstraße liegenden Radweg erfolgt, über eine mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche gesichert.

Die Lage des Plangebietes unmittelbar an der B 266 erfordert einen Immissionsschutz gegen Verkehrslärm. Da es sich um eine an die Lärmquelle heranrückende Planung handelt, ist die DIN 18005 „Lärmschutz im Städtebau“ die bei der Planung zu beachtende Norm. Als Zielvorstellung für die städtebauliche Planung werden schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Bei freier Schallausbreitung werden die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A) in einer Entfernung von ca. 160 m von der Emissionslinie der Straße und nachts 45 dB(A) erst ab einer Entfernung von rund 200 m erreicht. Die Orientierungswerte werden im Plangebiet deutlich überschritten und sind nicht ausschließlich mit passiven, d.h. mit bautechnischen Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, die über sogenannte Lärmpegelbereiche identifiziert werden, zu erzielen. Zusätzlich zu den Festsetzungen von Anforderungen an die Außenwände der Gebäude mit Aufenthaltsräumen wird eine aktive Lärmschutzeinrichtung entlang der der B 266 zugewandten Grundstücksgrenzen einschließlich der Flanken erforderlich. Aufgrund des Raumbedarfes wird als

Schutzeinrichtung eine begrünbare Lärmschutzwand von 3,50 m Höhe vorgesehen, ein Lärmschutzwall ist mit vertretbarem Aufwand, insbesondere im Hinblick auf den Flächenverbrauch im Verhältnis zur Gesamtentwicklungsfläche nicht realisierbar (**Anlage 7**).

Des Weiteren sollen gestalterische Festsetzungen u.a. zu Dachformen, -neigungen, -aufbauten und -eindeckungen sowie zu Einfriedungen getroffen werden.

2. Verfahren

Mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches (in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) wurde der neue § 13b BauGB eingeführt, der die Bebauungsplanung auf Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen in das beschleunigte Verfahren einbezieht, wenn auf ihnen und auf nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen hergestellt wird. Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB finden die Regelungen des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren für die Innenentwicklung) und des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Anwendung. Ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss ist bis zum Dezember 2021 zu fassen.

In Anlehnung an §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Beeinträchtigung anzupassen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (**Anlage 4**) stellt für den Bereich des Plangebietes Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ und Flächen für die Landwirtschaft dar. Bei der Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Rheinbach – Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“ (Beschluss des Rates vom 11.02.2008) wurde daher für die Ausweisung von Wohnbauflächen parallel die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich Oberdrees – Am Friedhof beschlossen.

Ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für abweichende Bebauungspläne ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB nicht erforderlich. Daher schlägt die Verwaltung vor, den Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 11.02.2008 aufzuheben.

Die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen sollen auf einen Dritten übertragen werden. Dazu gehört u.a. die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen auf eigene Kosten, die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sowie die Erschließung des Baugebietes. Hierzu sind mit dem Investor noch die erforderlichen städtebaulichen Verträge gem. § 11 BauGB abzuschließen und dem zuständigen Fachausschuss vor Satzungsbeschluss zur Beschlussfassung vorzulegen.

3. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt nun vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) **Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“ unter Anwendung des § 13 b Baugesetzbuch - Ausweisung von Wohnbauflächen -**
- b) **Beschluss über die Aufhebung des Beschlusses zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Oberdrees „Am Friedhof“**

Der Beschluss über die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Rheinbach-Oberdrees Nr. 10 „Am Friedhof“ und der Beschluss über die Aufhebung des Beschlusses zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Oberdrees „Am Friedhof“ sind 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 b Baugesetzbuch sind bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des §§ 13 a i.V.m 13 BauGB anzuwenden. Dementsprechend ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan 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 Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird 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

und auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) verzichtet. Die Verwaltung wird den Entwurf des Bebauungsplans im Anschluss an die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses 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 05.03.2018

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

- Anlage 1 Luftbild mit Einzeichnung des Geltungsbereiches
- Anlage 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Anlage 3 rechtskräftiger Bebauungsplan Oberdrees Nr. 8 „Friedhof“
- Anlage 4 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan
- Anlage 5 Baustrukturplan – Vorentwurf Stand 20.07.2017
- Anlage 6 Bebauungsplan – Vorentwurf Stand 22.02.2018
- Anlage 7 Systemskizze Lärmschutzwand und Lärmschutzwall