

# Beschlussvorlage

Fachbereich V

Aktenzeichen:

Vorlage Nr.: BV/1030/2018

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	Vorberatung	08.05.2018	öffentlich
Rat	Entscheidung	28.05.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand:	<b>Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach-Merzbach Ortslage" 5. Änderung; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren</b>
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	keine

## 1. Beschlussvorschlag:

### **Aufstellung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach Merzbach Ortslage“, 5. Änderung unter Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Das Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach Merzbach Ortslage“, 5. Änderung wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) unter Anwendung des § 13a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung beschlossen. Bei dem Verfahren wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,51 ha große Fläche im südlichen Siedlungsrand des Rheinbacher Ortsteils Merzbach. Die Abgrenzung im Norden erfolgt durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, Gemarkung Neukirchen, Flur 13, Flst. Nr. 226, 37, 318, 135, 142 und 145. Im Westen und Süden wird das Plangebiet von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straße Wiesengrund und im Osten durch die Merzbacher Straße (Landstraße L 113) begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

## **2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,51 ha große Fläche im südlichen Siedlungsrand des Rheinbacher Ortsteils Merzbach. Die Abgrenzung im Norden erfolgt durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, Gemarkung Neukirchen, Flur 13, Flst. Nr. 226, 37, 318, 135, 142 und 145. Im Westen und Süden wird das Plangebiet von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straße Wiesengrund und im Osten durch die Merzbacher Straße (Landstraße L 113) begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan sowie dem Luftbild mit eingezeichnetem Geltungsbereich zu entnehmen (**Anlagen 1 und 2**).

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (**Anlage 3**) der Stadt Rheinbach sind die Flächen des Plangebiets nahezu vollständig als Wohnbauflächen dargestellt. Im unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach Merzbach Ortslage“ rechtskräftig seit dem 01.01.1980, sind die Flächen des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des östlichen Teilbereichs des Plangebiets wurden mehrfach vereinfachte Änderungen des Bebauungsplans (4. 10. und 11 vereinfachte Änderung) vorgenommen. Die Inhalte der jeweiligen Änderungen sind der **Anlage 4** zu entnehmen. Gegenstand dieser planungsrechtlichen Anpassungen war die Implementierung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen im Bereich der Flst. Nr. 296 und 305, Flur 13, Gemarkung Neukirchen.

In Folge der o. g. vereinfachten Änderungen des Bebauungsplans und der im Zusammenhang stehenden baulichen Nachverdichtung erfolgten privatrechtlich Grundstücksteilungen für den Bereich der heutigen privaten Grundstücksflächen Flst. Nr. 296, 305 und 306. Für die Flst. Nr. 296 und 306 ist jedoch aufgrund dessen die öffentlich-rechtliche Erschließung im Nachgang der Grundstücksteilungen nicht ordnungsgemäß gewährleistet. Die verkehrliche Erreichbarkeit dieser Grundstücksflächen erfolgt derzeit über den östlichen Teilbereich der vorhandenen Wegeverbindung zwischen der Landesstraße L 113 (Merzbacher Straße) und dem östlichen Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche „Wiesengrund“. Die Wegeverbindung ist jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden und dementsprechend nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Um die öffentlich-rechtliche Erschließung gem. den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) für die privaten Grundstücksflächen (Flst. Nr. 296 und 306) zu sichern, ist die anstehende 5. Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Um die verkehrliche Sicherheit im öffentlichen Raum ordnungsgemäß zu sichern, sind zudem zeitnah bauliche Maßnahmen innerhalb des geplanten Verkehrskorridors erforderlich. Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans ist demnach die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen für den Bereich der im Eigentum der Stadt Rheinbach stehenden Grundstücksflächen der Wegeverbindung (Flst. Nr. 275) zwischen der Landesstraße L 113 (Merzbacher Straße) und dem

östlichen Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche „Wiesengrund“. Im Nachgang des Planverfahrens soll dann zeitnah der Straßenausbau der v. g. geplanten Verkehrsflächen vorgenommen werden. Die Verwaltung hat hierfür eine Konzeption erarbeitet, die die mögliche Gestaltung, Dimensionierung und Nutzungsaufteilung der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet aufzeigt (**Anlage 5**). Hierbei wurde der Einmündungsbereich der geplanten Verkehrsflächen auf die Landesstraße L 113 (Merzbacher Straße) mit in die Planung einbezogen, um eine geordnete verkehrliche Abwicklung im Zufahrtsbereich zu gewährleisten.

Im Zuge der Planung sollen zudem die überbaubaren Grundstücksflächen beidseitig entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sowie für den südlichen Bereich der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen „Wiesengrund“ planungsrechtlich definiert bzw. angepasst werden. Die Planung hierzu soll unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der vorhandenen planungsrechtlichen Konzeption entlang des nördlichen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsflächen „Wiesengrund“ außerhalb des Plangebiets erfolgen. Ziel der Planung ist hierbei eine möglichst homogene Ausbildung von Raumkanten entlang der bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen. Die vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sollen aufgrund der örtlichen baulichen Situation im Plangebiet ebenfalls in die Betrachtung mit einbezogen werden.

Zudem erfolgten im südöstlichen Bereich des vorliegenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans ebenfalls Grundstücksneuordnungen. Hintergrund hierfür war die Umsetzung der offenen Führung des Hennester Baches (Flst. Nr. 209, 115 (teilweise), 116 (teilweise) und 203 (teilweise)) nördlich der Straße „Wiesengrund“ und westlich der Landesstraße L 113 (Merzbacher Straße) im Bereich des südlichen Ortseingangs. Aufgrund der geänderten Nutzungsstruktur der Grundstücksflächen im Rückgriff auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach Merzbach Ortslage“, Stand 01.01.1980, sollen die Grundstücksflächen südöstlich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen im Zuge des anstehenden Verfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplans entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen planungsrechtlich neu zugeordnet werden.

#### Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend den Darstellungen der übergeordneten Planung stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach (**Anlage 3**) die im Regionalplan als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) dargestellten Flächen nahezu vollständig als „Wohnbauflächen“ (W) dar. Die Darstellung von Wohnbauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan deckt sich mit den Planungsabsichten in Hinblick auf die privaten Grundstücksflächen. Da es sich bei den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zukünftig um keine klassifizierte Straße oder Gemeindestraße handelt, ist eine separate Darstellung von Verkehrsflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplans ebenfalls nicht erforderlich. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewässerflächen für den Bereich des Hennester Baches sollen unverändert beibehalten werden. Eine in Hinblick auf die Verfahrensart

möglicherweise notwendige Berichtigung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Rheinbach ist daher im Zusammenhang mit der anstehenden 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach Merzbach Ortslage“ nicht erforderlich.

### **Anwendung des § 13a Baugesetzbuch „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“**

Gemäß § 13a 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 (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt:

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Bebauungsplan dient der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen im Innenbereich zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung vorhandener Wohnbebauungen sowie der planungsrechtlichen Steuerung für den Gesamtbereich. Der Bebauungsplan dient somit der Innentwicklung.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 0,51 ha<sup>2</sup> bereitet der Bebauungsplan eine versiegelbare Fläche von wesentlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> vor. Die 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 Abs. 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.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach Merzbach Ortslage“, 5. Änderung unter Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung zu fassen.

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](http://www.uvp.nrw.de) zugänglich zu machen.

Gemäß § 13a 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 Abs. 1 BauGB stattfindet.

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,
- dem Umweltbericht nach § 2a 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 § 6a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Nach § 13a 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 § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 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 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorlegen. Zur Vorbereitung der Beratung und der Beschlussfassungen wird auf die in der Anlage beigefügten Unterlagen verwiesen.

Rheinbach, den 20.04.2018

gez. Stefan Raetz  
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen  
Fachbereichsleiterin

## **Anlagen:**

- Anlage 1:      Übersichtsplan mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach Merzbach Ortslage“,
- Anlage 2:      Luftbild mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach Merzbach Ortslage“,
- Anlage 3:      Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach Merzbach Ortslage“,
- Anlage 4:      Auszug aus dem zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach Merzbach Ortslage“ sowie der 4., 10. und 11. Vereinfachten Änderung
- Anlage 5:      verkehrliche Konzeption zum geplanten Ausbau des Straßenabschnittes Wiesengrund (östlicher Teil)