

Beschlussvorlage

Fachbereich V

Aktenzeichen:

Vorlage Nr.: BV/0984/2018/1

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	Entscheidung	19.06.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" 4. Änderung, Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung/Behördenbeteiligung
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	keine
Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	Keine

1. Beschlussvorschlag:

Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der Beteiligung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung wird in der in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 19.06.2018 vorgelegten Fassung beschlossen und die vorliegende Begründung wird gebilligt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 0,3 Hektar große Fläche in zentraler Innenstadtlage von Rheinbach. Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche 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 von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Speckelsteinweg begrenzt. Die Abgrenzung im Westen erfolgt durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, Gemarkung Rheinbach, Flur 22, Flst. Nr. 116 und 117. Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten

Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Planentwurf besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, sowie aus Hinweisen. Eine Begründung ist beigefügt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sind für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, für die Dauer einer angemessen längeren Frist gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich auszulegen. Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen zur öffentlichen Auslegung nicht vor. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können. Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben über die Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die öffentliche Auslegung wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden nach § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.rheinbach.de zum Download bereitgestellt. Zusätzlich werden die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse www.uvp.nrw.de zugänglich gemacht.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 0,3 Hektar große Fläche in zentraler Innenstadtlage von Rheinbach. Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche 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 von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Speckelsteinweg begrenzt. Die Abgrenzung im Westen erfolgt durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, Gemarkung Rheinbach, Flur 22, Flst. Nr. 116 und 117. Die genaue Grenze des

räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan (siehe **Anlage 2**) sowie dem Luftbild mit eingezeichnetem Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe **Anlage 1**) zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

Ein Investor hat mit Schreiben vom 08.01.2018 den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" bei der Stadt Rheinbach gestellt. Der Investor plant die Nachverdichtung zu Wohnnutzungen in einem derzeit noch gewerblich genutzten Bereich des Plangebiets. Auf Grundlage des in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 20.02.2018 vorgestellten Antrags des Investors auf Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", welcher sich grundsätzlich an den Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert, ist der Bebauungsplan Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung vom Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 05.03.2018 entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 20.02.2018 zur Aufstellung beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Rheinbach "kultur und gewerbe" am 30.04.2018 öffentlich bekanntgemacht. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis einschließlich zum 18.05.2018 zur Planung zu äußern. Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzten Frist wurden nicht abgegeben.

Der im Plangebiet vorhandene 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 des vorhandenen Gewerbebetriebes zu. Durch den Wegfall der Betriebsgebäude würde eine ca. 1.745 Quadratmeter große Fläche im rückwärtigen Bereich der straßenbegleitenden Bebauung brachfallen, da der rechtskräftige Bebauungsplan im Innenbereich eine Bebauung nicht zulässt. Die Betriebsgebäude des vorhandenen Gewerbebetriebes genießen lediglich Bestandsschutz. Durch die Verlagerung des Betriebes ergibt sich die Möglichkeit, diesen Innenbereich zukünftig für die Schaffung von Wohnraum bereitzustellen. Seitens des Investors ist diesbezüglich ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus für bis zu 20 Wohneinheiten mit Staffelgeschoss und Flachdach vorgesehen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Implementierung der geplanten Wohnbauflächen geschaffen werden. Die Erschließung des Innenbereichs soll über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Euskirchener Weg erfolgen. Die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" ist erforderlich, da die derzeitigen Festsetzungen einer Realisierung des o. g. Vorhabens entgegenstehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" setzt der Ursprungsbebauungsplan, Stand 1976 (siehe **Anlage 4**), die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Zudem wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf II beschränkt. Die Gebäude sind in der offenen Bauweise zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Im Rahmen der unterliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans (**Anlage 4**), Stand 1997, wurden für die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Euskirchener Weg zusätzlich Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen planungsrechtlich eingeführt. Zudem wurden im südlichen Bereich die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Speckelsteinweg angepasst und in den Blockinnenbereich hinein erweitert. Als Dachform für Hauptgebäude sind auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes bei Ausschöpfung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ausschließlich geneigte Dächer als Dachform zulässig.

Für den Bereich der Bestandsnutzungen sollen die vorgenannten Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans, mit Ausnahme der Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, entsprechend fortgeführt werden. Diese sollen im südlichen und nördlichen Bereich angepasst, sowie, wie bereits genannt, zugunsten der geplanten baulichen Nachverdichtung in den Innenbereich erweitert werden. Im nördlichen Bereich des Plangebiets sollen demnach die überbaubaren Grundstücksflächen teilweise zurückgenommen sowie nach Süden in den Innenbereich hineingeführt werden. Damit wird eine planungsrechtlich gleichförmige Ausformung der überbaubaren Grundstücksflächen, analog zu den westlich an das Plangebiet angrenzenden Blockinnenbereichsflächen des Ursprungsbebauungsplans, Stand 1976, erreicht. Im südlichen Bereich des Plangebiets soll durch die geplante Ausformung der überbaubaren Grundstücksflächen ein städtebaulich harmonischer Übergang in Hinblick auf die westlich angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen erreicht werden. Hierzu sollen die bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen im Innenbereich teilweise zurückgenommen werden. Zudem sollen für die geplante bauliche

Nachverdichtung als Dachform ausschließlich Flachdächer zugelassen werden die Gebäudehöhe soll in Form einer maximal zulässigen Attikahöhe (AH_{max}) festgesetzt werden.. Die geplante Dachform orientiert sich damit an den Dachformen des Bestandes der im Westen an das Plangebiet angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen im Innenbereich. Die weitergehenden geplanten Festsetzungen sowie die geplanten örtlichen Bauvorschriften sind einschließlich der Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung, den beigefügten **Anlagen 5 - 7** zu entnehmen.

Der ruhende Verkehr der hinzutretenden baulichen Nachverdichtung soll in Form einer Tiefgarage mit Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche Euskirchener Weg untergebracht werden. Um der ausreichenden Unterbringung der bauordnungsrechtlich notwendigen Anzahl von Stellplätzen Rechnung getragen, wurden hierzu über die überbaubaren Grundstücksflächen hinausgehende Flächen zum Zwecke der Errichtung von Gemeinschaftsgaragen (Tiefgaragen) festgesetzt. Die obere Abschlussfläche der Tiefgarage ist jedoch intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Mit der intensiven Begrünung kann der erfolgte Eingriff in den Boden minimiert und eine entsprechende Begrünung der Freiflächen des Plangebiets gewährleistet werden. Die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze der Bestandsnutzungen sind weiterhin innerhalb der privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Im Rahmen der Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 „Euskirchener Weg“ sind demnach keine zusätzlichen Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenraum in Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erwarten.

Flächennutzungsplan

Entsprechend den Darstellungen der übergeordneten Planung stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach (siehe **Anlage 3**) die im Regionalplan als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellten Flächen als "Wohnbauflächen" dar. Die Darstellung von Wohnbauflächen im rechtsgültigen FNP deckt sich mit der Planungsabsicht der Nachverdichtung zu Wohnzwecken. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollständig aus dem FNP heraus entwickelt werden.

3. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, den Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der Beteiligung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu fassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB den

Bebauungsplanentwurf und die Begründung im Rathaus zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sollen parallel gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs benachrichtigt werden. Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zur Offenlegung nicht vorliegen.

Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass

1. gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen), sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden,
2. gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung unberücksichtigt bleiben können,

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.rheinbach.de zum Download bereitgestellt. Zusätzlich werden die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes Nordrhein-Westfalen unter der Internetadresse www.uvp.nrw.de zugänglich gemacht. In der öffentlichen Bekanntmachung wird hierauf hingewiesen.

Zur Vorbereitung der Beratung und der Beschlussfassungen wird auf die als Anlage beigefügten Unterlagen verwiesen. Diese stehen zusätzlich digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

Rheinbach, den 01.06.2018

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

- Anlage 1: Luftbild mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg".
- Anlage 2: Übersichtsplan mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg".
- Anlage 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg".
- Anlage 4: Auszug aus dem zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", sowie der 3. Änderung.
- Anlage 5: Entwurf des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung.
- Anlage 6: Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung.
- Anlage 7: Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung.