

Beschlussvorlage

Fachbereich V

Aktenzeichen:

Vorlage Nr.: BV/1030/2018/1

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

Beratungsgegenstand: **Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach-Merzbach Ortslage" 5. Änderung; Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung/Behördenbeteiligung**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:
keine

Haushaltsmäßige 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-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage", 5. 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. 0,51 Hektar große Fläche am 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 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 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 sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, 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:

Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 0,51 Hektar große Fläche am 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 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 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.

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 28.05.2018 entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 08.05.2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wird in der Juli-Ausgabe des amtlichen Mitteilungsblattes der Stadt Rheinbach "kultur und gewerbe" öffentlich bekanntgemacht, ebenfalls erfolgt eine Veröffentlichung auf der städtischen Internetseite.

Dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage" liegt der Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage", rechtskräftig seit dem 01.01.1980, zugrunde. Für den mittig gelegenen Teilbereich innerhalb der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans erfolgten zwischenzeitlich drei Änderungsverfahren (4., 10. und 11 vereinfachte Änderung, siehe **Anlage 4**). In Folge der v. 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 des überwiegenden Anteils der privaten Grundstücksflächen im östlichen Teilbereich des Plangebiets erfolgt derzeit über die vorhandene Wegeverbindung zwischen der Landesstraße L 113 („Merzbacher Straße“) und dem östlichen Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche „Wiesengrund“. Die in Rede stehenden Flächen werden aufgrund der örtlichen Verhältnisse darüber hinaus als Durchwegung für Fußgänger und Kfz genutzt. 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 sämtliche privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu sichern, ist die anstehende 5. Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans ist demnach u. a. die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen für den zur Grundstücksererschließung erforderlichen Teilbereich der vorhandenen Wegeverbindung (Flst. Nr. 275).

Um die verkehrliche Sicherheit im öffentlichen Raum ordnungsgemäß zu sichern, sind zudem zeitnah bauliche Maßnahmen innerhalb des geplanten Verkehrskorridors erforderlich. Im Nachgang des Planverfahrens soll daher zeitnah der Straßenausbau der v. g. geplanten öffentlichen Verkehrsflächen angestrebt werden. Hierbei soll der Einmündungsbereich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen auf die Landesstraße L 113 („Merzbacher Straße“) mit in die Planung einbezogen, um eine geordnete verkehrliche Abwicklung im Zufahrtbereich zu gewährleisten. Auf Grundlage der Planung sollen diese Flächen abweichend von der derzeitigen Nutzung zukünftig jedoch als Stichstraße ausgebaut werden und somit lediglich der Erschließung einzelner Grundstücke dienen.

Der nicht zur Erschließung der Grundstücksflächen erforderliche südliche Teilbereich der Flächen soll als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt werden. Hierdurch soll der derzeitigen Nutzung der Wegeverbindung u. a. als Schulweg Rechnung getragen werden.

Im Zuge der Planung sollen zudem die überbaubaren Grundstücksflächen beidseitig entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie

für den südlichen und westlichen Bereich entlang der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen „Wiesengrund“ planungsrechtlich definiert bzw. angepasst werden. Die Planung hierzu erfolgte unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und der vorhandenen planungsrechtlichen Konzeption entlang des nördlichen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsflächen „Wiesengrund“ außerhalb des Plangebiets. Ziel der Planung soll hierbei die möglichst homogene Ausbildung von Raumkanten entlang der bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sein. Zudem wurden vom Ursprungsplan abweichende Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. Für den östlichen Teilbereich des Plangebiets soll demnach zukünftig die Errichtung zweigeschossiger Gebäude ermöglicht werden. Hierdurch soll eine städtebaulich beabsichtigte Nachverdichtungsmöglichkeit entlang der Ortsdurchfahrt im Bereich der Landesstraße L 113 („Merzbacher Straße“) in Anlehnung an den örtlichen Bestand erreicht werden. Die für diesen Bereich zusätzlich getroffenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossflächenzahl berücksichtigen diese städtebauliche Zielausrichtung. Weiterhin wurden Festsetzungen zur maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im Plangebiet sowie zur Bauweise getroffen, um eine auf die örtlichen Verhältnisse hin angepasste städtebauliche Begrenzung der Dichte planungsrechtlich sicherzustellen. Der nutzungsspezifische Charakter der umgebenden Bestandsbebauungen sowie die vorhandene aufgelockerte und durchlässige Bauungsstruktur sollen damit im Plangebiet aufgenommen und fortgeführt werden. Die Festsetzungssystematik des unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage" hinsichtlich der zulässigen Dachform und Dachneigung wurde im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens übernommen und unter Berücksichtigung der zulässigen Geschossigkeit entsprechend festgesetzt.

Im südöstlichen Bereich des vorliegenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgten im Vorlauf des vorliegenden Planverfahrens 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“, sollen die im Eigentum der Stadt Rheinbach stehenden bachbegleitenden Böschungflächen im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Um den Regelungen des § 38 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) Rechnung zu tragen, soll zusätzlich innerhalb der daran angrenzenden privaten Grundstücksflächen ein Gewässerrandstreifen festgesetzt werden. Mit den getroffenen Festsetzungen soll ein möglichst schadloses Abflussgeschehen im Falle von Hochwasserereignissen erreicht und möglichen Beeinträchtigungen der Gewässerqualität vorgebeugt werden. Die weiteren geplanten Festsetzungen sowie die geplanten örtlichen Bauvorschriften sind einschließlich der Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage", 5. Änderung, den beigefügten **Anlagen 5 - 7** zu entnehmen.

Mit den geplanten Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach-Merzbach Ortslage" soll demnach für den Gesamtbereich insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die öffentliche-rechtliche Erschließung sämtlicher im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke gewährleistet werden.

Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach (siehe **Anlage 3**) stellt die im Regionalplan als "Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche" (AFAB) dargestellten Flächen nahezu vollständig als "Wohnbauflächen" dar. Die geplante Ausweisung bzw. Fortführung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entspricht somit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans. Eine bauliche Erweiterung, die die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort beeinträchtigen könnten, ist nicht vorgesehen. Damit wird den Vorgaben des Regionalplans (Kapitel 2, Pkt. 2.1.1, Ziel 5) für die im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ gelegenen dörflich geprägten Ortsteile entsprochen.

Da es sich bei den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zukünftig um keine klassifizierte Straße oder wichtige Gemeindestraße handelt, ist eine separate Darstellung von Verkehrsflächen auf der Ebene des Flächennutzungsplans 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. Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan 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 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 05.06.2018

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

- Anlage 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage"
- Anlage 2: Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage"
- Anlage 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung 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: Entwurf des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage", 5. Änderung
- Anlage 6: Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage", 5. Änderung
- Anlage 7: Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 "Rheinbach Merzbach Ortslage", 5. Änderung