

Beschlussvorlage

Fachbereich V
Aktenzeichen: 61 26 01/40-3
Vorlage Nr.: BV/1088/2018

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	Vorberatung	09.10.2018	öffentlich
Rat	Entscheidung	29.10.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 "Gerbergasse/Grabenstraße" 3. Änderung für den Bereich Löherstraße/Am Voigtstor; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren
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 Nr. 40 „Gerbergasse – Grabenstraße“ 3. Änderung unter Anwendung des § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Das Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse / Grabenstraße“ 3. 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. 0,49 ha große Fläche im zentralen Innenstadtbereich der Rheinbacher Kernstadt. Die Abgrenzung im Norden erfolgt durch die nördliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke, Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 15 und 205 sowie durch die südliche Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Rheinbach, Flur 26, Flst. Nr. 311 (Löherstraße, Landesstraße L 113). Im Westen wird das Plangebiet von der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 408 (öffentliche Straßenverkehrsfläche Kallenturm) begrenzt. Im Süden bilden die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 5, 342 sowie die östliche Teilfläche des Flst. Nr. 307 (Hauptstraße, Landesstraße L113) und die westliche Teilfläche des Flst. Nr. 308 (Vor dem

Voigtstor, Landesstraße L113) die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Verkehrsflächen der Straßen Vor dem Voigtstor und Hauptstraße einschließlich der nördlich gelegenen Gehwegflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Abgrenzung im Osten verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 205, 56 - 58 sowie weiterführend nach Süden orthogonal durch die westlichen Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 59, 427 und 308. 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:

Die Flächen des Plangebiets sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse / Grabenstraße“ (**Anlage 5**). Für diesen Bebauungsplan wurde im Jahr 1979 der Aufstellungsbeschluss mit der Zielsetzung gefasst, die historische Situation im mittelalterlichen Stadtkern zu erhalten. Durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses am 01.10.1984 trat der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse-Grabenstraße“ in Kraft.

Im August 1987 wurde im Rahmen der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse / Grabenstraße“ (**Anlage 7**) für das Grundstück Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Nr. 375, welches sich außerhalb der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans befindet, die südliche Baugrenze verschoben und für die erweiterten überbaubaren Fläche zugunsten des Nachbarschaftsschutzes eine nur eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Am 18.03.2002 fasste der Rat den Aufstellungsbeschluss für die I. Änderung des Bebauungsplanes, um die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ihre ausreichende Bestimmtheit hin zu überprüfen und zu ergänzen bzw. zu ändern. Hierbei wurden die textlichen Festsetzungen der Ziff. 1.2 „Baulinien“ und der Ziff. 2.3 „Dachformen und Dachneigungen“ sowie der Hinweis zur Bodendenkmalpflege überarbeitet (**Anlage 6**). Alle weiteren Festsetzungen wurden den geltenden Rechtsvorschriften angepasst. Die I. Änderung des Bebauungsplans erlangt am 01.02.2005 Rechtskraft.

Zur II. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse / Grabenstraße“ für den Blockbereich zwischen der Schweigelstraße, der Kriegerstraße, der Gerbergasse und der Grabenstraße außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans liegt bisher nur der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 23.04.2012 vor. Ziel der Änderung ist die planungsrechtliche Entwicklung und städtebauliche Ordnung des gesamten Baublocks, wobei insbesondere der nordöstliche Freibereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden soll. Zu der in diesem Zusammenhang geplanten Errichtung eines „Malteser Gesundheitszentrums“ wird auf die vorliegenden Beschlussfassungen verwiesen.

Der Geltungsbereich der zur Beratung vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,49 ha große Fläche im zentralen Innenstadtbereich der Rheinbacher Kernstadt. Die Abgrenzung im Norden erfolgt durch die nördliche Grundstücksgrenzen der Grundstücke, Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 15 und 205 sowie durch die südliche Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Rheinbach, Flur 26, Flst. Nr. 311 (Löherstraße, Landesstraße L 113). Im Westen wird das Plangebiet von der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 408 (öffentliche Straßenverkehrsfläche Kallenturm) begrenzt. Im Süden bilden die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 5, 342 sowie die östliche Teilfläche des Flst. Nr. 307 (Hauptstraße, Landesstraße L113) und die westliche Teilfläche des Flst. Nr. 308 (Vor dem Voigtstor, Landesstraße L113) die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Verkehrsflächen der Straßen Vor dem Voigtstor und Hauptstraße einschließlich der nördlich gelegenen Gehwegflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Abgrenzung im Osten verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 205, 56 - 58 sowie weiterführend nach Süden orthogonal durch die westlichen Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 59, 427 und 308. 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 unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse-Grabenstraße“, rechtskräftig seit dem 01.10.1984 (**Anlage 5**), sind die Grundstücksflächen des Flst. Nr. 15 einschließlich der baulichen Anlagen (Kallenturm) als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung: kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen festgesetzt. Die weiteren überbauten Flächen des Plangebiets sind gemäß den Darstellungen der übergeordneten Planung als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die Erschließung sämtlicher Flächen erfolgt über die angrenzenden und im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Straßen Kallenturm, Hauptstraße, Vor dem Voigtstor und Löherstraße.

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung soll der Gesamtbereich zugunsten einer zeitgemäßen Möglichkeit der innerörtlichen Nachverdichtung entlang der das Plangebiet erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung des erforderlichen verkehrlichen Ausbaus des Knotenpunktes Löherstraße / Vor dem Voigtstor städtebaulich und planungsrechtlich neu geordnet werden. Der Ausbau des Knotenpunktes einschließlich des in diesem Zusammenhang notwendigen anteiligen Erwerbs privater Grundstücksflächen zugunsten der Schaffung eines verkehrsgerechten Angebots für den Gehwegbereich ist erforderlich, um in Hinblick auf die mögliche Öffnung der Löherstraße / Grabenstraße im durchgängigen Zweirichtungsverkehr den Nachweis notwendiger Schleppkurvenradien für den Begegnungsfall des ÖPNV / MIV zu führen. Aufgrund der derzeitigen stadträumlichen Situation in Hinblick auf die Lage der Bestandsbebauung und die räumlichen Voraussetzungen im öffentlichen Raum war eine verkehrsgerechte Umsetzung, welche als Maßnahme

C 05 des integrierten Handlungskonzept „Masterplan Innenstadt“ geführt wird, bisher nicht möglich. Aufgrund eines zwischenzeitlich erfolgten Eigentumswechsel im Bereich des Flst. Nr. 58 (Eckgrundstück im Einmündungsbereich Löherstraße / Vor dem Voigtstor) mit einhergehendem Abriss der Bestandsbebauung sowie einer geplanten Neubebauung entsteht jedoch die Möglichkeit des zusätzlich benötigten Flächenerwerbs im Zusammenhang mit dem geplanten verkehrlichen Ausbau des Knotenpunktes. Der Eigentümer des Flst. Nr. 58 plant derzeit hierzu parallel den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss (**Anlage 8**). Im Zuge dieser Baumaßnahme sollen der Stadt Rheinbach die für den verkehrlichen Ausbau des Knotenpunktes zusätzlich erforderlichen privaten Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt werden, so dass die Planung und Umsetzung zum verkehrlichen Ausbau des Knotenpunktes vorgenommen werden kann. Um dem erforderlichen Raumbedarf für den Begegnungsverkehr des ÖPNV / MIV einschließlich der Sicherung und Dimensionierung erforderlicher Gehwegbereiche Rechnung zu tragen, ist es jedoch notwendig, den gesamten Knotenpunkt Löherstraße / Hauptstraße / Vor dem Voigtstor / Bungert, welcher sich teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans befindet, mit in die planerische Betrachtung einzubeziehen.

Hinsichtlich des Nutzungskonzeptes der Gebäudeplanung auf dem Flst. Nr. 58 sind nach derzeitigem Stand Einzelhandels- und Büronutzungen im Erdgeschoss sowie ca. 14 Wohnungen im Bereich der Obergeschosse vorgesehen. Die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze soll durch die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb der privaten Grundstücksflächen mit Zufahrt von Seiten der Löherstraße gewährleistet werden. Als Dachform ist die Ausbildung eines Mansardendaches vorgesehen. Die geplante Trauf- und Gebäudehöhe nimmt jeweils Bezug zur direkt angrenzenden Nachbarbebauung im Bereich der Straßen Vor dem Voigtstor und der Löherstraße. Hierdurch fügt sich die hinzutretende Bebauung städtebaulich harmonisch in den umgebenden Bestand ein. Die geplanten Nutzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen zur Bereitstellung weiterer Wohnflächen im Innenbereich sowie eines attraktivierten und erweiterten Angebots für den innerörtlichen Einzelhandel. Um den Charakter der Bestandsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der hinzutretenden Bebauung planungsrechtlich langfristig zu wahren, soll im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse-Grabenstraße“ u. a. eine Nutzungszuordnung im Sinne einer horizontalen Gliederung der zulässigen Nutzungen vorgenommen werden.

Da die Planungen zum verkehrlichen Ausbau des Knotenpunktes sowie der geplanten städtebaulichen und planungsrechtlichen Neuordnung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entgegenstehen, ist die 3. Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Demnach sollen mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse-Grabenstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Implementierung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen sowie zur geeigneten planungsrechtlichen Steuerung vorhandener überbauter Grundstücksflächen im Innenstadtbereich geschaffen werden. Hierdurch wird eine geordnete

städtebauliche Entwicklung für den Gesamtbereich gewährleistet.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Entsprechend den Darstellungen der übergeordneten Planung stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach (**Anlage 4**) die im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellten Flächen (**Anlage 3**) als Gemischte Bauflächen (M) dar. Die Darstellung von gemischten Bauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan deckt sich mit den Planungsabsichten in Hinblick auf die privaten Grundstücksflächen. Der im Regionalplan als: Straßen unter Angabe der Anschlussstellen: Straßen für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellte südliche Bereich der Landesstraße L 113 (Hauptstraße / Vor dem Voigtstor) ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Gemeindestraße dargestellt. Dies entspricht damit den Darstellungen der übergeordneten Planung. Zusätzlich ist der nördliche Abschnitt der Landesstraße L 113 (Löherstraße) ebenfalls als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Gemeindestraße dargestellt. Da es sich bei den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen um eine sehr geringfügige räumliche Ausweitung handelt und die geplanten Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans entsprechen, kann daher von einer in Hinblick auf die Verfahrensart möglicherweise notwendigen Berichtigung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans der Stadt Rheinbach im Zusammenhang mit der anstehenden 3. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse-Grabenstraße“ Abstand genommen werden.

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 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 Festsetzung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen sowie der innerörtlichen Nachverdichtung einschließlich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Steuerung für den Gesamtbereich. Der Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 0,49 ha² bereitet der Bebauungsplan eine versiegelbare Fläche von wesentlich weniger als 20.000 m² 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 Nr. 40 „Gerbergasse / Grabenstraße“, 3. 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 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 24.09.2018

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse / Grabenstraße“
- Anlage 2: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse / Grabenstraße“
- Anlage 3: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg
- Anlage 4: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach
- Anlage 5: Auszug aus dem zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 40 Gerbergasse / Grabenstraße, Stand 1984
- Anlage 6: I. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 40 Gerbergasse / Grabenstraße, Stand 2005
- Anlage 7: 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 40 Gerbergasse / Grabenstraße, Stand 1987
- Anlage 8: Ansichten, Grundriss EG und Systemschnitte zum geplanten Wohn- und Geschäftshaus, Flst. Nr. 58 (Kreuzungsbereich Löhlerstraße / Vor dem Voigtstor)