

Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 12.03.2019  
öffentlich

Beratungsgegenstand: Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 "Gewerbegebiet Meckenheimer Straße", 4. Änderung für den Bereich Kleine Heeg / Römerkanal, Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 3. Änderung und weist die in Rede stehenden Flächen als Gewerbegebiet aus. Die im Plangebiet gültigen Festsetzungen beruhen allerdings auf den Festsetzungen die in der 1. und 2. Änderung getroffen wurden, welche bereits 1994 und 1998 Rechtskraft erlangten (**Anlage 5**). Die privaten Grundstücksflächen sind derzeit im nördlichen und westlichen Bereich teilweise überbaut. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen werden als Grünflächen genutzt. Die derzeitige räumliche Nutzungssituation ist dem beigefügten Luftbild (**Anlage 2**) zu entnehmen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (**Anlage 4**). Entlang der westlichen Plangebietsabgrenzung sind die Flächen des Plangebiets als gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen. Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (**Anlage 3**) sind die Flächen des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Entsprechend des westlich an das Plangebiet angrenzenden Stadtraums, welcher vom Bebauungsplan Rheinbach Nr. 67 „Kleine Heeg“, rechtskräftig seit 2010, erfasst ist, soll die städtebauliche Entwicklung im Kontext dieser angrenzenden Nutzungsstruktur hin zu einem mischgebietsorientierten Gebietscharakter weiterentwickelt werden. Ziel der Planung ist hierbei die Schaffung eines zukunftsfähigen und zeitgemäßen erweiterten Angebots stadträumlich verträglicher Nutzungen im Einklang mit dem umgebenden Bestand. Darin eingebunden ist auch das Ziel der Bereitstellung von Flächen im vorhandenen Siedlungskörper zur Schaffung von Wohnnutzungen im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung. Damit soll u. a. den strategischen Zielen der Stadt Rheinbach 2030 im Bereich Bauen und Wohnen in Hinblick auf die Konzentration der Baulandbereitstellung auf den Bereich der Kernstadt i. S. einer nachhaltigen

Siedlungsflächenentwicklung Rechnung getragen werden. Die derzeitigen Überlegungen eines Grundstückseigentümers im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hin zu einer diversifizierten Nutzungsmöglichkeit der privaten Grundstücksflächen fügen sich in die langfristige Zielausrichtung der Planung ein. Dementsprechend steht für die rückwärtigen bisher lediglich teilweise überbauten Grundstücksflächen eine kleinteiligere Nutzung in Rede, welche den westlich benachbarten Nutzungscharakter aufnehmen und im Plangebiet fortführen soll. Die Erschließung dieser Flächen ist aufgrund der Grundstücksverhältnisse unabhängig von der derzeitigen baulichen Situation grundsätzlich von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen „Kleine Heeg“ und „Römerkanal“ möglich. Vor dem Hintergrund der baulichen Nachverdichtung wird vorzugsweise die Erschließung von Norden in Form einer privaten Erschließungsfläche angestrebt. Da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ den vorgenannten Planungsabsichten entgegenstehen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ wird demnach eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Gesamtbereich gesichert.

### **3. Verfahren**

#### **Bebauungsplanverfahren**

Gemäß § 13a (1) Baugesetzbuch 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 (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 weist die ehemals als gewerblich ausgewiesenen Flächen als Mischbauflächen aus. Das Planverfahren dient damit vordringlich der baulichen Nachverdichtung und städtebaulich beabsichtigten Nachnutzung innerhalb eines bereits erschlossenen innerstädtischen Bereichs.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 5.200 m<sup>2</sup>. § 17 Abs. 1 BauNVO legt eine Obergrenze des Maßes der bauliche Nutzung für ein Mischgebiet bei 0,6 fest. Durch Berücksichtigung des § 19 Abs. 4

S. 2 kann die GRZ um 0,2 erhöht werden. Damit ergibt sich eine maximal mögliche GRZ von 0,8 was wiederum einer maximal versiegelbaren Fläche von ca. 4.150 m<sup>2</sup> entspricht. Demnach wird der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt damit nicht vor. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiet / FFH-Gebiet) bestehen und Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen beachtet werden, 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, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

Unabhängig davon werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange untersucht, um im Sinne der Naturschutzgesetze und des § 1 (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.

### **Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Deckt sich die Planungsabsicht nicht mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan kann der Bebauungsplan nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann nach § 13a BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Darstellung von größtenteils gewerblichen Bauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan deckt sich nicht mit den Planungsabsichten. Mit der Überplanung der gewerblichen Bauflächen hin zu gemischten Bauflächen wird die langfristige städtebauliche Zielvorstellung der innerstädtischen Nachverdichtung in der Kernstadt gefördert. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 4. Änderung unter Anwendung des § 13a BauGB „Beschleunigtes

Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung und einer frühzeitigen Beteiligung und Erörterung 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 § 10a 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 21.02.2019

gez. Stefan Raetz  
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen  
Fachbereichsleiterin