

Mit Schreiben vom 07.08.2019 stellt der Petent den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 14 „Aachener Straße“ 1. Änderung, mit dem Ziel, im hinteren Grundstücksbereich des Baufensters entlang der Aachener Straße eine 2-geschossige Wohnbebauung zu ermöglichen.

Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch, dies gilt auch für Änderungen von Bauleitplänen. Bauleitpläne sollen gem. § 1 Baugesetzbuch eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange der Wirtschaft, auch in ihrer mittelständischen Struktur im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 14 „Aachener Straße“, 1. Änderung ist seit dem 01.09.1999 rechtskräftig. Er umfasst das Quartier zwischen der Bahnstrecke Bonn-Euskirchen im Süden, der Straße „Rotterbach“ im Westen und der Aachener Straße im Norden und Osten. Innerhalb dieses Quartiers liegt u.a. die Justizvollzugsanstalt einschließlich der Dienstwohnungen und –häuser entlang des nord-östlichen Teils der Aachener Straße, die Raiffeisen Warenzentrale, ein Discounter, eine Autowerkstatt mit Reifenservice, sowie weitere Gewerbebetriebe durchmischt mit Wohngebäuden im südlichen Bereich der Aachener Straße.

Das weiträumige Gelände der Justizvollzugsanstalt (JVA) ist im Bebauungsplan als Sondergebiet nach § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen. Die Flächen südöstlich des Geländes der JVA sind entlang der Aachener Straße als Mischgebiet (MI gem. § 6 BauNVO) und daran westlich anschließend als ein nicht eingeschränktes Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO) festgesetzt.

Das Mischgebiet ist parallel zur Aachener Straße durch eine 2-geschossige Bauweise bestimmt, die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen eingefasst, die entsprechend der möglichen gewerblichen Nutzung großzügig bemessen sind. Rückwärtig schließt sich ein 1-geschossiges Baufenster (im Bebauungsplan mit MI* bezeichnet) an. Hier sind gewerbliche Nutzungen oder notwendige Stellplätze möglich. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Wohnungen, ansonsten im Mischgebiet zulässig, als Nutzung ausgeschlossen, da dies zu einer unerwünschten Entwicklung (Bauen in 2. Reihe) führen würde. Ein dichteres Heranrücken von Wohnbebauung an das Gewerbegebiet, beeinträchtigt auf Dauer dessen bauaufsichtlich genehmigte Nutzungen und führt zu Konflikten.

Der Antragsteller strebt eine Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel eine 2-geschossige Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich zu ermöglichen, an. Der Antrag wird jedoch nicht begründet.

Aus städtebaulicher Sicht besteht kein Erfordernis zur Schaffung von Wohnraum in dem genannten rückwärtigen Bereich. Der in Frage kommende Flächenanteil von ca. 600 m² ist zu gering, um maßgeblich zur Wohnraumversorgung beizutragen.

Bei einer Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des Antragstellers, d. h. eine Zulassung von Wohnnutzung in diesem Bereich, ist im Sinne eines vorsorgenden Immissionsschutzes die Schutzwürdigkeit von Wohnnutzungen auf der Grundlage aktuell bestehender Gesetze und Verordnungen besonders zu beachten. Die Gesetzeslage hat sich in den letzten Jahre immer weiter zugunsten schutzwürdiger Nutzungen verändert, zu berücksichtigen ist dabei auch das in den Grundsätzen der Bauleitplanungen verankerte Verbesserungsgebot. Da der dem Trennungsgrundsatz genügende Vorsorgeabstand von 100 m zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet nicht eingehalten wird, sind für eine Änderung des Bebauungsplanes gutachterliche Einzelfallprüfungen erforderlich. Die Kosten für die

Gutachten sowie ggf. für erforderliche Maßnahmen wären unter Anwendung des Baulandbeschlusses (Kostenneutralität für die Stadt Rheinbach) im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vom Antragsteller zu übernehmen.

Gestützt auf Erfahrungswerte und einschlägige Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass sich eine Änderung des Bebauungsplanes auch auf das festgesetzte Gewerbegebiet dahin gehend auswirken wird, dass es unter Beachtung der Immissionsvorsorge zu generalisierenden Einschränkungen für die Gewerbebetriebe kommen wird. Dabei ist zu bedenken, dass den bestehenden Betrieben hier im Rahmen des Verfahrens ein entsprechendes Abwehrrecht zur Gebietserhaltung zusteht, welches in der Abwägung der städtebaulichen Belange zu berücksichtigen ist.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 14 „Aachener Straße“, 1. Änderung nicht zu folgen, da eine erneute Änderung des Planes im Sinne des Antragstellers für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Rheinbachs nicht erforderlich ist.