

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. Neben den Festsetzungen der 3. Änderung beruhen die im Plangebiet gültigen Festsetzungen im Wesentlichen auf den Festsetzungen der 1. und 2. Änderung, welche bereits 1994 und 1998 Rechtskraft erlangten (**Anlage 5**). Die Grundstücksflächen befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 64, Gemarkung Rheinbach, Flur 38, welche als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist in privatem Eigentum und sind, bis auf den rückwärtigen Bereich der Segerstraße vollständig bebaut. Die derzeitige Bebauungssituation ist dem beigefügten Luftbild (**Anlage 2**) zu entnehmen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (**Anlage 4**). Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (**Anlage 3**) sind die Flächen des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Ausgangspunkt der 5. Änderung sind die sich verändernden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung der umliegenden Bebauung. Mit dem seit 2002 in Rechtskraft befindlichen Bebauungsplan Nr. 58 „Alte Töpferei“, westlich angrenzend an das Plangebiet, wurden bereits die ersten Tendenzen der zukünftigen Entwicklung aufgezeigt (**Anlage 7**). Dieser setzt die ehemals als Gewerbegebiet (GE) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Gebiete überwiegend als Mischgebiet (MI) fest. Mit dem Bebauungsplan Nr. 67 „Kleine Heeg“, rechtskräftig seit 2010, wurde das Ziel verfolgt, die ehemals gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich zugunsten der geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen hin zu einem Mischgebiet mit kleinteiligeren Strukturen zu entwickeln (**Anlage 8**). Der am 27.05.2019 vom Rat der Stadt Rheinbach zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ 4. Änderung grenzt nördlich an das Plangebiet an und nimmt den planerischen Aspekt des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleine Heeg“ mit kleinteiligeren Strukturen und der Mischgebietsausweisung auf und soll diese fortführen. Ziel der 5. Änderung ist die Schaffung eines zukunftsfähigen und zeitgemäßen erweiterten Angebots stadträumlich verträglicher Nutzungen im Einklang mit dem umgebenden Bestand. Darin eingebunden ist 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. Neben den geplanten Festsetzungen zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung soll zudem der vorhandene

Lebensmitteldiscounter planungsrechtlich neu gefasst werden. Nach aktueller Rechtsprechung ist großflächiger Einzelhandel nur in einem Kerngebiet (MK) oder in einem dafür ausgewiesenen Sondergebiet (SO) zulässig, sodass aufgrund der dezentralen Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs hierfür eine Sondergebietsfläche festgesetzt werden soll. Die Flächen entlang der Meckenheimer Straße sollen weiterhin einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen und die lärmempfindlicheren Nutzungen im Innenbereich vor Verkehrslärm abschirmen. Die Meckenheimer Straße stellt darüber hinaus den östlichen Ortseingang dar, weshalb in diesem Bereich gewisse Betriebe und deren Nutzungen ausgeschlossen werden sollen. Zusätzliche örtliche Bauvorschriften bleiben vorbehalten. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Segerstraße, Kleine Heeg und Meckenheimer Straße. Die verkehrliche Anbindung des rückwärtigen Bereichs östlich der Segerstraße ist grundsätzlich in Form privatrechtlicher Erschließungen von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen Segerstraße und Meckenheimer Straße möglich. Der Kreuzungsbereich Meckenheimer Straße / Segerstraße soll jedoch aus Verkehrssicherheitsgründen von Ein- und Ausfahrten freigehalten werden. 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 5. 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 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 soll die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen künftig als Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebietsflächen ausweisen. Das Planverfahren dient vordringlich der baulichen Nachverdichtung und städtebaulich beabsichtigten Nachnutzung innerhalb eines bereits erschlossenen

innerstädtischen Bereichs. Die geplante Ausweisung der Sondergebietsfläche dient der Überführung des bereits ansässigen großflächigen Lebensmitteldiscounters in die nach aktueller Rechtsprechung dafür vorgesehene Gebietstypologie.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 24.400 m². Für die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung ist § 17 (1) der BauNVO heranzuziehen. Die maximal mögliche Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Mischgebiet 0,6, im Gewerbegebiet und im Sondergebiet 0,8. Im Zuge aktueller Überlegungen zur Baugebietsausweisung kann demnach eine maximal mögliche Fläche von 16.398 m² versiegelt werden. Auch unter der Voraussetzung, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ im räumlichen Zusammenhang mit der 5. Änderung zu bewerten ist, wird der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegte Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Bei der vorgesehenen Mischgebietsausweisung im Geltungsbereich der 4. Änderung wird mit einer GRZ von 0,6 eine maximale Fläche von 3.120 m² versiegelt. Addiert man diesen Wert auf die im vorliegenden Verfahren mögliche maximal versiegelbare Fläche von 16.398 m², erhält man eine Fläche von ca. 19.500 m². 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 (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 (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 (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 gewerblichen Bauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan deckt sich nicht mit den Planungsabsichten. Mit der teilweisen Überplanung der gewerblichen Bauflächen hin zu gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen soll die langfristige städtebauliche Zielvorstellung der innerstädtischen Nachverdichtung in der Kernstadt feingesteuert werden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen.

4. Weiteres Vorgehen

Um die notwendigen Verfahrensschritte fortzuführen, schlägt die Verwaltung vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

Aufstellung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 5. Änderung unter Anwendung des § 13a Baugesetzbuch – Planungsrechtliche Anpassung und Nachverdichtung mit mischgebietsorientierten Nutzungen -

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 (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 (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 (2) Nr. 4 i.V.m. § 1a (3) Satz 5 BauGB ist die Erbringung von ökologischem Ausgleich nicht erforderlich, dennoch müssen die naturschutzrechtlichen Belange beachtet werden.

Rheinbach, den 17.10.2019

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin