

Beschlussvorlage

Fachbereich V und VI
Aktenzeichen: 61 26 01/71
Vorlage Nr.: BV/0207/2013

Vorlage für die Sitzung		
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	28.05.2013	öffentlich
Rat	10.06.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Rheinbach Nr. 71 "Hauptstraße-Pfarrgasse"; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	keine

1. Beschlussvorschlag:

a) **Aufstellung eines Bebauungsplanes unter Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch "Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung"**

Das Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 71 „Hauptstraße - Pfarrgasse“ wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch zur Aufstellung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Hauptstraße ,
- im Osten durch die östliche Grenze der Bachstraße (Teilstück des Flurstücks 96, Flur 30, Gemarkung Rheinbach),
- im Süden durch die nördliche Grenze der Pfarrgasse und deren Verlängerung nach Osten, bis zur östlichen Grenze der Bachstraße ,
- im Westen durch die östliche Grenze der Weiherstraße und ihrer lotrechten Verlängerung auf die nördliche Grenze auf die Hauptstraße.

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 71 „Hauptstraße - Pfarrgasse-“ soll im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13a Baugesetzbuch „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Verfahrenserleichterung des § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird nicht in Anspruch genommen sondern eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Anlass

Anfang 1979 wurde für das Quartier zwischen Hauptstraße und Polligsstraße ein Bebauungsplan aufgestellt, mit dem Ziel, die gewerblichen Nutzungen im nördlichen Baublock durch rückwärtige Erweiterungsmöglichkeiten zu stärken und im Hinblick auf die überwiegende Wohnnutzung im südlichen Baublock, die Wohnqualität durch den Erhalt und die Weiterentwicklung vorhandener Freiflächen zu steigern. Der Bebauungsplan mit der Bezeichnung Rheinbach Nr. 38 – Pfarrgasse (siehe Anlage 4) ist zwar seinerzeit vom Rat als Satzung beschlossen, seitens des Regierungspräsidenten Köln mit Schreiben vom 23.10.1985 aber wegen der festgesetzten hohen Ausnutzungszahlen, insbesondere in dem südlichen Baublock, nicht genehmigt worden.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan sollte unter Berücksichtigung der Verfügung des Regierungspräsidenten überarbeitet und wieder aufgegriffen werden. Dieses Verfahren ruhte jedoch bisher, die Zulässigkeit von Bauvorhaben wurde auf der Grundlage des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr.38 gemäß § 33 BauGB beurteilt, sofern das Vorhaben nicht den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes zuwider lief.

Für die rechtssichere Steuerung und Beurteilung der sowohl räumlichen als auch funktional geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Strategischen Ziele der Stadtentwicklung ‚Rheinbach 2030‘ sind die Wiederaufnahme und der Abschluss des Planverfahrens jedoch erforderlich. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die zwischenzeitlich allgemeine Zulässigkeit nicht kerngebietstypischer Vergnügungsstätten in überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Mischgebietes sowie durch die Änderung des Glücksspielstaatsvertrages, in welchem die Zulassung privater Wettanbieter geregelt wird, dringend gegeben.

Der Geltungsbereich des nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 38 zwischen der Hauptstraße im Norden und der Polligsstraße im Süden erfasst mit zwei Baublöcken einen großen Teil des mittelalterlichen Stadtkerns, der auch heute noch das historisch gewachsene Geschäftszentrum der Stadt Rheinbach darstellt. Der nördliche Baublock zwischen Hauptstraße und Pfarrgasse wird wesentlich durch seinen dichten, kleinteiligen Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptstraße und der Weihergasse geprägt. Der südliche Baublock zwischen Pfarrgasse und Polligsstraße hingegen weist neben Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen einen hohen Anteil an Wohnnutzungen auf.

Um der unterschiedlichen Ausprägung und den daraus abgeleiteten städtebaulichen Entwicklungszielen gerecht zu werden, wird für das Quartier zwischen Hauptstraße und Polligsstraße jeweils baublockbezogen ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der nördliche Bereich zwischen Hauptstraße und Pfarrgasse wird von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 71 erfasst.

Der südliche Baublock zwischen Pfarrgasse und Polligsstraße wird durch den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 70 abgedeckt.

Vorhandenes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 71 Hauptstraße-Pfarrgasse als „Gemischte Baufläche“ dar. Auf den als **Anlage 3** beigefügten Auszug wird verwiesen.

Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan

Ziel und Inhalt der Planung

Im Jahr 2010 hat der Rat der Stadt Rheinbach die Strategischen Ziele der Stadtentwicklung ‚Rheinbach 2030‘ als Leitlinie des kommunal- und stadtentwicklungspolitischen Handelns beschlossen. Wesentliches Ziel dieser Leitlinie ist die Sicherung und der Ausbau der Funktion der Stadt Rheinbach als Mittelzentrum sowie die Positionierung als Stadt mit hoher Lebensqualität, sehr guter Bildungsinfrastruktur, einer leistungsfähigen Wirtschaft und nachhaltigem Wachstum. Die Innenstadt Rheinbachs leistet mit ihrem historischen Stadtgrundriss und der denkmalwerten Bausubstanz dazu einen wichtigen Beitrag.

Ziel der Planung ist es, für den historischen Stadtkern gute städtebauliche Rahmenbedingungen zu schaffen, um die Innenstadt als starkes Zentrum des Einzelhandels und der Dienstleistungen zu stärken und zu sichern, die Kubaturen im städtebaulichen Kontext sowie unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu regeln und den Gesamtbereich als attraktiven Wohn- und Gewerbestandort weiter zu qualifizieren.

Die Hauptstraße als historische gewachsene Einzelhandelsachse ist die Haupteinkaufszone des Stadtkerns. Neben einem breiten Spektrum an Einzelhandelsangeboten und Gastronomie befinden sich in dieser Kernzone kirchliche, kulturelle und öffentliche Einrichtungen. Innerhalb des historisch räumlich begrenzten Blockgrundrisses sollen im Sinne einer Angebotsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukunftssträchtige Erweiterungen der gewerblichen Nutzungen geschaffen werden, daher wird für diesen Bereich die Ausweisung eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO angestrebt.

Nutzungen, die in dem kleinteilig bebauten Quartier aufgrund ihres Flächenanspruchs oder ihrer Eigenart stören würden (z. B. Tankstellen), sollen ausgeschlossen werden. Zum Schutz der Versorgungsfunktion des zentralen innerstädtischen Bereichs vor negativen städtebaulichen Auswirkungen von Vergnügungsstätten sollen Vergnügungsstätten jeder Art und Größe nicht zulässig sein. Als negative Auswirkung sind insbesondere eine Verdrängung des Einzelhandels durch Vergnügungsstätten infolge hoher Renditen und Ladenmieten zu befürchten sowie eine Niveauabsenkung und ein Verlust der Lagequalität. Wettbüros sind eine neue Variante von Spielbetrieben mit ähnlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen und steigenden Ansiedlungszahlen. Daher sollen diese Betriebe als Vergnügungsstätten mit erfasst werden.

Als Einzelhandelsbetrieb ist die Anlagenart der Sex-Shops auszuschließen, um auch der abstrakten Gefahr einer Verdrängung anderer Einzelhandelsnutzungen durch diese Nutzung im sensiblen Zentrumsbereich von Rheinbach zu begegnen.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Tiefe der Bebauung und zur Bebauungsdichte sollen aus den Erfordernissen einer tragfähigen gewerblichen Nutzung entwickelt werden. Dabei soll im Blockrandbereich die für die Baustruktur der Rheinbacher Innenstadt typische Maßstäblichkeit aufgenommen werden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, die öffentlichen und halböffentlichen Freiräume durch eine hochwertige architektonische Gestaltung der raumbildenden Elemente in ihrer Attraktivität zu stärken, und wo erforderlich, aufzuwerten, um die hohe Aufenthaltsqualität der Rheinbacher Innenstadt langfristig zu erhalten und damit einen Beitrag zur Sicherung und Stärkung ihrer Versorgungsfunktion zu leisten.

Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“

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 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.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine UVP-Pflicht auslösen oder Anhaltspunkte vorliegen, dass ein FFH- oder Vogelschutzgebiet beeinträchtigt wird.

Die beiden Bebauungspläne Rheinbach Nr. 70 Pfarrgasse-Polligsstraße und Nr. 71 Hauptstraße-Pfarrgasse dienen der Erhaltung und Fortentwicklung des historischen Stadtkerns von Rheinbach als zentraler Versorgungsbereich sowie als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort. Als bestandsorientierte Bebauungspläne der Innenentwicklung können die Pläne gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die beiden Bebauungspläne stehen in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Das von beiden Bebauungsplänen erfasste Plangebiet von insgesamt 2,44 ha würde abzüglich der Straßenflächen (5.291 m²) bei einer unterstellten GRZ von 0,6 (Obergrenze für Mischgebiet gem. § 17 BauNVO im südlichen Plangebiet B-Plan Nr. 70) und 1,0 (Obergrenze für ein Kerngebiet gem. § 17 BauNVO im nördlichen Plangebiet B-Plan Nr. 71) mit 15.148 m² eine Grundfläche erreichen, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB liegt. Für die beiden im engen Zusammenhang stehenden Bebauungspläne Rheinbach Nr. 70 Pfarrgasse-Polligsstraße und Nr. 71 Hauptstraße-Pfarrgasse wird deshalb keine Umweltprüfung durchgeführt, sodass auch der Umweltbericht entfällt. Die Eingriffe in dem überwiegend bebauten Plangebiet sind bereits vor der Aufstellung der Bebauungspläne erfolgt bzw. waren zulässig, ein Ausgleich ist daher gem. § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Durch die Aufstellung der beiden Bebauungspläne wird auch kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB).

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und werden somit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB gerecht. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Verfahren

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 71 „Hauptstraße-Pfarrgasse“ unter Anwendung des § 13a Baugesetzbuch „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch zu fassen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ zu veröffentlichen. Gemäß § 13a (3) Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) aufgestellt werden soll.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend. Demnach wird von

- der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB
- dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und
- der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) S. 3 BauGB und § 10 (4) BauGB abgesehen, § 4 c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB werden im weiteren Verfahren Aussagen getroffen.

Die Verfahrenserleichterung des § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird bewusst nicht in Anspruch genommen. Vielmehr wird i. S. e. effektiven frühzeitigen Abstimmung eine Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die Verwaltung wird im nächsten Verfahrensschritt einen Vorentwurf erarbeiten und diesen dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorlegen.

Zur Vorbereitung der Beratung und Beschlussfassung sind folgende Unterlagen in der Anlage zur Verwaltungsvorlage beigelegt:

- Luftbild mit Einzeichnung des Geltungsbereiches (Anlage 1)
- Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Anlage 2)
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Anlage 3)
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 38 „Pfarrgasse“ (nicht rechtskräftig) (Anlage 4)

Rheinbach, den 13.05.2013

Gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Robin Denstorff
Fachbereichsleiter

Anlagen:

- Luftbild mit Einzeichnung des Geltungsbereiches (Anlage 1)
- Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Anlage 2)
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Anlage 3)
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 38 „Pfarrgasse“ (nicht rechtskräftig) (Anlage 4)