

Beschlussvorlage der Verwaltung

Fachbereich V
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: BV/1346/2020

Vorlage für die Sitzung			
Rat	Entscheidung	27.04.2020	öffentlich

Beratungsgegenstand: Bauleitplanverfahren Rheinbach "Im Gülden Morgen"
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen: keine
Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung: keine

1. Beschlussvorschlag:

a) Aufstellungsbeschluss für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich "Im Gülden Morgen"

Das Verfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Im Gülden Morgen“ wird gemäß § 2 (1) i.V.m. § 8 (3) Baugesetzbuch im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, 2. Änderung zur Aufstellung beschlossen.

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine ca. 11,30 ha große Fläche östlich der Kernstadt. Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der der Trasse des schienengebundenen Nahverkehrs der Bundesbahn zugehörigen Grundstücksflächen begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsabgrenzung entlang der Grundstücksgrenzen der Bundesautobahn BAB A 61. Im Süden wird das Plangebiet durch die südlichen Grundstücksgrenzen der plangebietsintern parallel verlaufenden Teilflächen der Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße) begrenzt. Im Westen verläuft die Abgrenzung entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der plangebietsbegleitenden Trasse der Bundesstraße B 266. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

b) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, 2. Änderung gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) - Ausweisung von sonstigen Sondergebiets- und Industrieflächen -.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, 2. Änderung wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch zur Aufstellung beschlossen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine ca. 11,30 ha große Fläche östlich der Kernstadt. Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der der Trasse des schienengebundenen Nahverkehrs der Bundesbahn zugehörigen Grundstücksflächen begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsabgrenzung entlang der Grundstücksgrenzen der Bundesautobahn BAB A 61. Im Süden wird das Plangebiet durch die südlichen Grundstücksgrenzen der plangebietsintern parallel verlaufenden Teilflächen der Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße) begrenzt. Im Westen verläuft die Abgrenzung entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der plangebietsbegleitenden Trasse der Bundesstraße B 266. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“ ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Gülden Morgen“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

2. Erläuterungen:

Aufgrund der aktuellen Coronavirus-Pandemie wird auf die Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr verzichtet.

Bestandsnutzungen und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der deckungsgleiche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“ umfasst eine ca. 11,30 ha große Fläche östlich der Kernstadt. Die Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum und werden derzeit sowohl gewerblich als auch landwirtschaftlich genutzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befinden sich die Flächen der öffentlichen P + R - Anlage, welche funktional der unmittelbar angrenzenden Haltestelle „Rheinbach-Römerkanal“ der Deutschen Bundesbahn zugeordnet sind. Die öffentlich rechtliche Erschließung des Gesamtbereichs erfolgt über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Siemensstraße mit unmittelbarer Anbindung an die Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße). Die genaue Nutzung und funktionale Aufteilung der Flächen des Plangebiets ist den beigefügten Luftbildern (**Anlagen 04 und 06**) zu entnehmen.

Im Norden wird der Planbereich durch den Verlauf der der Trasse des schienengebundenen Nahverkehrs der Bundesbahn zugehörigen Grundstücksflächen begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsabgrenzung entlang der Grundstücksgrenzen der Bundesautobahn BAB A 61. Im Süden wird das Plangebiet durch die südlichen Grundstücksgrenzen der plangebietsintern parallel verlaufenden Teilflächen der Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße) begrenzt. Im Westen verläuft die Abgrenzung entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der plangebietsbegleitenden Trasse der Bundesstraße B 266. Die genaue Abgrenzung der deckungsgleichen Geltungsbereiche der Bauleitpläne sind den der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplänen **(Anlagen 03 und 05)** zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

Übergeordnete Planung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, **(Anlage 01)** stellt für die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. Die Realisierung eines Industriegebietes und eines sonstigen Sondergebietes ist grundsätzlich innerhalb der Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zulässig. Insofern entspricht die vorgesehene planungsrechtliche Ausrichtung den Darstellungen des Regionalplans. Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, 2. Änderung steht somit den Zielen der regionalen Raumordnung nicht entgegen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach **(Anlage 02)** sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als gewerbliche Flächen dargestellt. Im südwestlichen Randbereich sowie straßenbegleitend entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Bundesautobahn (BAB) A 61 im Osten sind private Grünflächen dargestellt. Zugunsten der öffentlichen Verkehrsflächen der Bundesautobahn (BAB) A 61 wird innerhalb der als gewerblichen Flächen dargestellten Bereiche ein Freihaltekorridor dargestellt. Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die plangebietsparallel verlaufenden Teilflächen der Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße) als klassifizierte Straße einschließlich Freihaltekorridor dargestellt.

Ziele und Zwecke der Planung

Bebauungsplan

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, rechtskräftig seit dem 31.05.2012, erfolgten textlichen Anpassungen und Ergänzungen hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Diese geänderten textlichen Festsetzungen sollen weiterhin unverändert aufrechterhalten werden. Mit der geplanten 2. Änderung des Ursprungsplans Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, rechtskräftig seit dem 01.06.2006 **(Anlage 07)**, sollen die getroffenen Gebietsausweisungen geändert werden. So soll u.a. für die Flächen westlich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen Siemensstraße ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Obstwirtschaftlicher Betrieb“ festgesetzt werden.

Hintergrund hierfür ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Art der gewerblichen Nutzung einschließlich der dafür zusätzlich betrieblich erforderlichen temporären Unterbringung für saisonale Arbeitskräfte am Standort. Demnach soll mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Obstwirtschaftlicher Betrieb“ unter Berücksichtigung der Art der vorhandenen gewerblichen Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die notwendige Unterbringung temporär erforderlicher Arbeitskräfte betriebsnah innerhalb der privaten Grundstücksflächen im Plangebiet in Form hinzutretender baulicher Anlagen realisieren zu können. Da gemäß dem Nutzungskatalog der BauNVO die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in einem Gewerbegebiet allgemein unzulässig ist und die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einen eingeschränkten Nutzerkreis abstellt, ist hierfür die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit Festsetzung der Zweckbestimmung erforderlich. Im Rahmen der zu treffenden Festsetzungen ist sicherzustellen, dass in Hinblick auf die geplante hinzutretende temporäre Wohnnutzung mögliche Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des geplanten sonstigen Sondergebiets ausgeschlossen werden.

Zudem sollen die Flächen anteilig für die Errichtung eines Lkw- Halteplatzes mit Ruhebereichen und sanitären Einrichtungen für die betriebsbezogene An- und Ablieferung herangezogen werden. Aufgrund der betrieblichen Abläufe ist eine zeitlich flexible und von den gesetzlichen Ruhezeiten entkoppelte Erreichbarkeit der Betriebsflächen für den Ziel- und Quellverkehr erforderlich. Vor dem Hintergrund der bestehenden Gebietsausweisung ist jedoch eine zeitlich uneingeschränkte gewerbliche Nutzung der Flächen bisher nicht möglich. Um den zwischenzeitlich geänderten betrieblichen Anforderungen Rechnung zu tragen, soll daher diese geplante Nutzung planungsrechtlich ebenfalls innerhalb der geplanten Sondergebietsflächen ermöglicht werden.

In Hinblick auf eine langfristig möglichst flexible gewerbliche Ausnutzungsmöglichkeit der im rechtswirksamen Bebauungsplan östlich der öffentlichen Verkehrsflächen Siemensstraße derzeit als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzten Flächen sollen diese Flächen zukünftig als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt werden. Dies berücksichtigt die Möglichkeit einer von den gesetzlichen Ruhezeiten entkoppelten Nutzbarkeit der Flächen am Standort sowohl für die gebietsintern benachbarte gewerbliche Nutzung als auch für mögliche derzeit standortfremde Unternehmen. Die geplante Änderung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung fügt sich hierbei harmonisch in die Typologie der bereits getroffenen Gebietsausweisungen innerhalb der nördlich und südlich angrenzenden Geltungsbereiche der Bebauungspläne Rheinbach Nr. 54 „Büro- und Gewerbepark Nord II“ und Rheinbach Nr. 59 „Wolbersacker“ ein, welche für die gebietsinternen Flächen im Nahbereich der Bundesautobahn A 61 ebenfalls Industriegebiete gem. § 9 BauNVO festsetzen. Insofern wird diese Gebietstypologie innerhalb des Rheinbacher Gewerbebereichs im Nahbereich entlang der Bundesautobahn A 61 zielgerichtet weiterentwickelt. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen mögliche Lärmkonflikte mit Ihren Auswirkungen in Hinblick auf sämtliche geplante Nutzungsarten gutachterlich identifiziert werden,

um ggf. entsprechende Vorkehrungen auf planungsrechtlicher Ebene zu treffen.

Im Zuge der anstehenden 2. Änderung des Bebauungsplans sollen weiterhin die bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans festgesetzten öffentlichen Parkplatzflächen im Bereich der Haltestelle der Deutschen Bundesbahn „Rheinbach-Römerkanal“ unter Berücksichtigung der räumlichen Anordnung der zwischenzeitlich hergestellten P + R - Anlage östlich der öffentlichen Verkehrsflächen Siemensstraße planungsrechtlich gesichert werden. Zudem sollen die östlich über den derzeitigen Bestand hinausgehenden Erweiterungsmöglichkeiten der P + R - Anlage weiterhin planungsrechtlich berücksichtigt werden. Die im Ursprungsplan westlich der öffentlichen Verkehrsflächen Siemensstraße festgesetzten öffentlichen Parkplatzflächen sollen gemäß der Bestandsnutzung zurückgenommen und den geplanten Flächen des sonstigen Sondergebiets „Obstwirtschaftlicher Betrieb“ zugeordnet werden.

Die ebenfalls bereits im Ursprungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Bereich der Anbauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 61 sollen weiterhin planungsrechtlich gesichert werden. Die festgesetzten privaten Grünflächen im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets sollen dem geplanten sonstigen Sondergebiet (SO) „Obstwirtschaftlicher Betrieb“ zugeordnet werden.

Im Zuge der anstehenden 2. Änderung des Bebauungsplans sollen zudem die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Siemensstraße in Hinblick auf die Dimensionierung des erfolgten technischen Ausbaus geprüft und bei Bedarf entsprechend angepasst werden. In diesem Zusammenhang sollen die in Form einer Stichstraße festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im östlichen Teilbereich des Plangebiets zurückgenommen und als private Grundstücksflächen dem geplanten Industriegebiet (GI) zugeordnet werden.

Flächennutzungsplan

Aufgrund der geänderten langfristigen städtebaulichen Zielausrichtungen hinsichtlich der geplanten Gebietsausweisungen ist der Bebauungsplan nicht gem. § 8 (2) BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan heraus entwickelbar. Aufgrund dessen ist hierfür die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Zuge der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans in Form des Parallelverfahrens sollen die Flächen westlich der öffentlichen Verkehrsflächen Siemensstraße einschließlich des bisher als private Grünflächen dargestellten Bereichs als Sondergebietsflächen dargestellt werden. Die zugunsten der P + R - Anlage überplanten und auf der Ebene des Flächennutzungsplans bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellten Flächen im nordöstlichen Teilbereich sollen künftig als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung: wichtiger Parkplatz dargestellt werden. Die dargestellten Grünflächen entlang der Bundesautobahn A 61 sollen im Zuge der anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage dargestellt werden. Mit den geplanten Inhalten der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Gesamtbereich gewährleistet.

Weiteres Vorgehen

Um die notwendigen Verfahrensschritte einzuleiten, schlägt die Verwaltung vor, für die deckungsgleichen Geltungsbereiche der Bauleitpläne, welche im Norden durch den Verlauf der Trasse des schienengebundenen Nahverkehrs der Bundesbahn zugehörigen Grundstücksflächen, im Osten durch die Grundstücksgrenzen der Bundesautobahn BAB A 61, im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der plangebietsintern parallel verlaufenden Teilflächen der Landesstraße L 158 (Meckenheimer Straße) und im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der plangebietsbegleitenden Trasse der Bundesstraße B 266 begrenzt werden,

- a) den Aufstellungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Im Gülden Morgen“,
- b) den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, 2. Änderung

zu fassen.

Wie bereits ausgeführt, wird aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie auf die Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr verzichtet.

Der nächste Verfahrensschritt, die Beschlussfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB für die im Parallelverfahren zur Aufstellung beschlossenen Bauleitpläne, fällt in die eigene Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr und ist für die nächste Ausschusssitzung, die voraussichtlich – wie terminiert - am 26. Mai 2020 stattfindet, vorgesehen.

Die Übersichtspläne mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, 2. Änderung sowie mit Darstellung der im gleichen räumlichen Umfang geplanten 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Gülden Morgen“ sind als **Anlagen 03 und 05** beigefügt.

Ein Aufstellungsbeschluss ist für eine wirksame Planaufstellung nicht erforderlich. Er ist jedoch Voraussetzung für den Erlass von Sicherungselementen. Die erforderlichen Bekanntmachungen im Amtsblatt „kultur und gewerbe“ und auf der städtischen Internetseite wird die Verwaltung nach den Beschlussfassungen im Rat durchführen.

Zur Vorbereitung der Beratung und der Beschlussfassungen sind folgende Unterlagen in der Anlage zur Verwaltungsvorlage beigefügt:

Rheinbach, den 08.04.2020

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

- Anlage 01 Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg
- Anlage 02 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Einzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Im Gülden Morgen“ sowie des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, 2. Änderung
- Anlage 03 Übersichtsplan mit Einzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Im Gülden Morgen“
- Anlage 04 Luftbild mit Einzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Im Gülden Morgen“
- Anlage 05 Übersichtsplan mit Einzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, 2. Änderung
- Anlage 06 Luftbild mit Einzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, 2. Änderung
- Anlage 07 Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 61 „Im Gülden Morgen“, Stand 01.06.2006