

Bebauungsplan

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 und bereits 1994 und 1998 Rechtskraft erlangten (**Anlage 5**). Die privaten Grundstücksflächen sind derzeit im nördlichen und südlichen Bereich teilweise überbaut. Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen im Innenbereich des Plangebiets 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.

Ausgangspunkt der 4. Änderung des Bebauungsplans war die Überlegung des ehemaligen Grundstückseigentümers den Gewerbebetrieb zu erweitern. Der Standort bietet jedoch hinsichtlich der Grundstückssituation der Grundstücksgröße und in Hinblick auf den umgebenden Bestand keine wirtschaftliche Möglichkeit der Expansion, sodass eine Umsiedlung in das Gewerbe- und Industriegebiet „Wolbersacker“ der Stadt Rheinbach erforderlich wurde. Durch den Wegfall der Betriebsgebäude wird eine ca. 3.500 m² große Fläche frei. Die Überlegungen des nachfolgenden Grundstückseigentümers, die privaten Grundstücksflächen einer diversifizierten Nutzungsmöglichkeit zuzuführen, deckt sich mit der langfristigen Zielausrichtung der Bereitstellung von Flächen im vorhandenen Siedlungskörper zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich der Stadt Rheinbach. Auf dieser Grundlage hat der Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 27.05.2019 entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 12.03.2019 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Rheinbach "kultur und gewerbe" am 30.08.2019 öffentlich bekanntgemacht. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis einschließlich zum 20.09.2019 zur Planung zu äußern. Stellungnahmen der

Öffentlichkeit im Rahmen der gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzten Frist wurden nicht abgegeben.

Die in der Zwischenzeit ausformulierten Ziele wurden in einem städtebaulichen Konzept (**Anlage 7**) seitens des Grundstückseigentümers ausgearbeitet. Diesbezüglich ist an der Straße „Kleine Heeg“ ein Wohn- und Bürohaus geplant. Im Innenbereich sind sowohl Doppelhäuser mit Anschluss an die Straße „Kleine Heeg“ geplant, als auch ein Einzelhaus mit Anschluss an die Straße „Römerkanal“. Anpassungen in der späteren Umsetzung sind unter Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen in der weiteren Entwicklung möglich und städtebaulich verträglich.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der vorliegenden städtebaulichen Konzeption geschaffen werden. Die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 31 "Gewerbegebiet Meckenheimer Straße" ist erforderlich, da die derzeitigen Festsetzungen einer Realisierung des o. g. Vorhabens entgegenstehen.

Ziel der Planung ist weiterhin, entsprechend dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Stadtraum, welcher vom Bebauungsplan Rheinbach Nr. 67 „Kleine Heeg“, rechtskräftig seit 2010, erfasst wird, die städtebauliche Entwicklung im Kontext dieser angrenzenden Nutzungsstruktur hin zu einem mischgebietsorientierten Gebietscharakter weiterzuentwickeln. Folglich sieht der Bebauungsplanentwurf (**Anlage 8**) die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) vor. Um der angestrebten Kleinteiligkeit Rechnung zu tragen, wurde das Plangebiet in drei separate Baufelder unterteilt und die offene Bauweise (o) festgesetzt. Im inneren Baufeld wurde die Zulässigkeit darüber hinaus auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Um die innere Erschließung planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde das nördliche Baufenster in seiner Ausdehnung beschränkt, ohne die bauliche Ausnutzung des zugrundeliegenden Grundstücks zu beschränken.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde im Plangebiet mit II festgesetzt. Aufgrund des natürlichen Süd-Nord Gefälles sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen der jeweiligen Dachform im nördlichen Baufeld geringfügig unterhalb der maximal zulässigen Werte der beiden südlichen Baufelder festgesetzt. In Verbindung mit den Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen der Hauptgebäude, sprich Satteldach und Walmdach im gesamten Plangebiet, und der Beschränkung der Zulässigkeit von

Flachdächern auf die äußeren Baufelder, wird der städtebauliche Charakter des westlich angrenzenden Stadtraums aufgenommen und homogen fortgeführt.

Die Anlage von überdachten Stellplätzen (Carports) sowie von Einzel- und Gemeinschaftsgaragen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Damit soll verhindert werden, dass entlang der Grundstücksgrenzen oberirdisch großflächig überdachte Anlagen mit der Wirkung hochbaulicher Anlagen entstehen, die durch ihre Wirkung dem Ziel der kleinteiligeren Bebauung entgegenstehen. Aufgrund der ausreichenden Bemessung der überbaubaren Grundstücksflächen ist auch die Festsetzung zur Zulässigkeit von unterirdischen Gemeinschaftsgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich. Ausnahme bilden die überdachten und nicht überdachten Fahrradabstellplätze, welche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Förderung des Radverkehrs kann die Anzahl an motorisierten Fahrten reduzieren und so die Erzeugung von Lärm und Schadstoffen über das Plangebiet hinaus vermieden werden. Tiefgaragen, deren obere Abschlussfläche außerhalb von Gebäuden und oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen liegen, sind darüber hinaus mit kulturfähigem Substrat zu überdecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Die weitergehenden geplanten Festsetzungen sowie die geplanten örtlichen Bauvorschriften sind einschließlich dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 "Gewerbegebiet Meckenheimer Straße", 4. Änderung, den beigelegten **Anlagen 9 und 10** zu entnehmen.

Flächennutzungsplan

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 Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der Beteiligung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu fassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplanentwurf und die Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten im Rathaus zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sollen parallel gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs benachrichtigt werden. Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zur Offenlage nicht vorliegen.

Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass

1. gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen), sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden,
2. gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung unberücksichtigt bleiben können,

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.rheinbach.de zum Download bereitgestellt. Zusätzlich werden die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes Nordrhein-Westfalen unter der Internetadresse www.uvp.nrw.de zugänglich gemacht. In der öffentlichen Bekanntmachung wird hierauf hingewiesen.

Zur Vorbereitung der Beratung und der Beschlussfassungen wird auf die als Anlage beigefügten Unterlagen verwiesen. Diese stehen zusätzlich digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

Rheinbach, den 11.05.2020

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin