

Beschlussvorlage

Fachbereich V

Aktenzeichen: 61 26 01/3-18.verein.Ä

Vorlage Nr.: BV/0316/2013

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	26.11.2013 öffentlich
Rat	09.12.2013 öffentlich

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Rheinbach Nr. 3 "Süd-West" 18. vereinfachte Änderung; a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) i.V.m. § 13 BauGB b) Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	keine
Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	keine

1. Beschlussvorschlag:

- a) **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 und Durchführung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB**

- als Empfehlung an den Rat -

Das Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 3 „Süd-West“, 18. vereinfachte Änderung wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch zur Aufstellung beschlossen. Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren unter Anwendung des § 13 BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Das Änderungsgebiet liegt im Südwesten der Rheinbacher Kernstadt, östlich der L 493 (Münstereifeler Straße) und westlich der L 113 (Ölmühlenweg). Der räumliche Geltungsbereich der vereinfachten Änderung wird begrenzt im Norden durch die Königsberger Straße, im Osten durch die Breslauer Straße, im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstückes Breslauer Str. 20-24 (Flur 18, Nr. 1308) , im Westen durch die Grundstücke des städtischen Gymnasiums (Flur 18, Nr. 1547 und 1309). Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 18, Nr. 1123 und 1124 und eine Teilfläche des Flurstücks, Flur 18, Nr. 1547.

b) Beschluss über den Entwurf und Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

- in eigener Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr -

Der Entwurf des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 3 „Süd-West“, 18. vereinfachte Änderung wird in der in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 26.11.2013 vorgelegten Fassung beschlossen und die Begründung wird gebilligt.

Das Änderungsgebiet liegt im Südwesten der Rheinbacher Kernstadt, östlich der L 493 (Münstereifeler Straße) und westlich der L 113 (Ölmühlenweg). Der räumliche Geltungsbereich der vereinfachten Änderung wird begrenzt im Norden durch die Königsberger Straße, im Osten durch die Breslauer Straße, im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstückes Breslauer Str. 20-24 (Flur 18, Nr. 1308) , im Westen durch die Grundstücke des städtischen Gymnasiums (Flur 18, Nr. 1547 und 1309). Der Plangeltungsbereich, der die Flurstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 18, Nr. 1123 und 1124 und eine Teilfläche des Flurstücks Flur 18, Nr. 1547 umfasst, ist in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Der Änderungsentwurf besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen. Eine Begründung einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung ist beigefügt.

Der Entwurf zur Bebauungsplanänderung und die Begründung einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung werden für die Dauer eines Monats gemäß § 13 (2) Ziff. 2 und § 3 (2) BauGB zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich ausgelegt. Wesentliche, umweltbezogenen Stellungnahmen liegen nicht vor.

Ort und Dauer der Auslegung sind eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 6 Baugesetzbuch unberücksichtigt bleiben können. Ebenfalls ist in die Bekanntmachung ein Hinweis auf § 47 Verwaltungsgerichtsordnung aufzunehmen und es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben über die Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4 ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die öffentliche Auslegung wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Anlass

Das Grundstück Rheinbach, Ecke Königsberger Straße/ Ecke Breslauer Straße, (Flur 18, Nr. 1123), das westlich an das Gelände des städtischen Gymnasiums angrenzt und mit einer Gewerbeeinheit (ehemaliger Lebensmittelmarkt) bebaut ist, wurde durch einen Investor erworben. Aufgrund der geringen Größe und der damit fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten wurde der Einzelstandort vor einigen Jahren aufgegeben. Das Gebäude dient derzeit als Lager. Auf dem Grundstück und auf Teilflächen angrenzender städtischer Flächen (Flur 18, Nr. 1124 – Wegefläche – und Nr. 1547 – kleine Teilfläche von 31 qm des städtisches Gymnasiums), die noch vom Investor erworben werden sollen, soll in dem gewachsenen Wohnquartier eine der Umgebung angepasste Wohnbebauung realisiert werden (siehe Anlage 1: Luftbild).

Mit der geplanten Bebauung soll sowohl dem gestiegenen Bedarf an kleineren Wohneinheiten für alle Altersklassen, als auch dem Bedürfnis nach individuell und selbstbestimmten Wohnen mit der Möglichkeit einer „der Lebenssituation angepassten Begleitung“ Rechnung getragen werden.

Hiermit wird eine Angebotslücke geschlossen im Bereich von barrierearmen und seniorengerechten aber auch altersübergreifenden Wohnraum mit angemessenen Wohnungsgrößen.

Projektbeschreibung

Zur Projektbeschreibung wird auf die als Anlage 2 beigefügten Unterlagen (Lagepläne, Ansichten, Grundriss) verwiesen.

Für die Wohnbebauung ist eine gegliederte Gebäudeanordnung mit drei Gebäudeteilen in unterschiedlichen Bauhöhen geplant. Parallel zur Breslauer Straße entsteht eine Flachdachbebauung mit Staffelgeschoss. Zur Königsberger Straße hin wird die Bebauung auf zwei Geschosse abgestaffelt. Ein zweigeschossiger Flachdachmitteltrakt leitet zu einem zweigeschossigen Satteldachgebäude über, welches die Struktur der Bebauung der Königsberger Straße aufnimmt. Unter zwei Gebäudeteilen ist eine Tiefgarage geplant.

In Teilen des Erdgeschosses soll eine Wohngruppe für Senioren mit 12 Plätzen einschließlich der erforderlichen Einrichtungen auf ca. 530 qm entstehen; der Betrieb wird durch eine stadtdansässige Pflegefirma erfolgen. Im restlichen Gebäudekomplex sind Zweizimmerwohnungen und Dreizimmerwohnungen vorgesehen. Die Wohnungen werden als frei finanzierte Eigentumswohnungen konzipiert und entsprechend veräußert. Die Nutzer der Wohnungen können individuell bei Bedarf pflegerische und hauswirtschaftliche Dienstleistungen aus dem Angebot des Betreibers der Senioreneinrichtung nutzen. Im nördlichen Gebäudeteil sind Wohneinheiten insbesondere für jüngere Menschen geplant. Die Baumaßnahme ist als KfW 70-Effizienzhaus geplant, unter besonderer Berücksichtigung regenerativer Energieausnutzung.

Die zurzeit noch bestehende gewerbliche Bebauung wird zurückgebaut. Der Kaufvertrag über eine Teilfläche der städtischen Wegeparzelle (Flur 18, Nr. 1124) und eine Teilfläche des Grundstücks des Städtischen Gymnasiums (Flur 18, Nr. 1574 – 31 qm) wird dem Haupt- und Finanzausschuss in einer seiner nächsten Sitzungen zur Beratung und Entscheidung vorgelegt.

Der Stellplatzbedarf für das Projekt wird auf oberirdischen Stellplätzen, die entlang der rückwärtigen Grenzen im südwestlichen und westlichen Bereich zum Schulzentrum angeordnet werden, und in der geplanten Tiefgarage nachgewiesen.

Die Wohnanlage sowie die Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden über zwei Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Im südlichen Teil des Grundstücks erfolgt die Erschließung von der öffentlichen Wegefläche (Stichweg von Breslauer Straße bis Mensa Schulgelände).

Im Norden ist das Grundstück direkt an die Königsberger Straße angebunden. Die ursprünglich öffentliche Fußwegeverbindung zwischen Königsberger Straße und Breslauer Straße wird teilweise mit Stellplätzen und ihren Zufahrten überplant. Mit der Realisierung des Vorhabens verliert diese Teilfläche ihre öffentliche Funktion.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt zur Breslauer Straße.

Die Anbindung der Schulmensa erfolgt über den öffentlichen Stichweg. Auf dem Privatgrundstück wird eine Wendemöglichkeit im Bereich der Stellplatzzufahrt vorgesehen.

Die besondere Situation mit dem direkten Anschluss des Grundstücks an das Schulgelände und die Kreuzung von Schulwegen im Bereich der Bürgersteige wird in der Planung berücksichtigt.

Differenzierte Regelungen zur Gebäudenutzung und -gestaltung, zur Außengestaltung einschließlich Einfriedungen, Verkehrsanbindung und zum ruhenden Verkehr werden in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger getroffen. Der Vertrag wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr und dem Rat vor Fassung des Satzungsbeschlusses zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Die vertraglichen Regelungen sollen insbesondere die Einbindung des Projektes in den benachbarten Schulbetrieb sicherstellen. Die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen, einschließlich der Planungskosten werden von dem Vorhabenträger übernommen.

Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich befindet sich konkret im Kreuzungsbereich Königsberger Straße/Breslauer Straße. Das Flurstück 1123 ist derzeit mit einer eingeschossigen Gewerbeeinheit (ehemaliger Lebensmittelmarkt) bebaut. Bei dem Flurstück 1124 handelt es sich um eine öffentliche Wegefläche, die im Südosten, Südwesten und Westen um das Gebäude herumführt.

Die nördliche Grenze bildet die Königsberger Straße, die östliche Grenze die Breslauer Straße. Entlang der Königsberger Straße ist im Umfeld des Änderungsbereiches überwiegend eine kleinteilige I-II-geschossige Einfamilienhausbebauung vorhanden. Im Einmündungsbereich zur Straße „Dederichsgraben“ ist die Bebauung III-IV-geschossig. Entlang der Breslauer Straße ist ebenfalls eine III-IV-geschossige Wohnbebauung vorhanden. Lediglich im Kreuzungsbereich Breslauer Straße/Königsberger Straße ist die Bebauung I-geschossig. Im Westen grenzt das Gelände des städtischen Gymnasiums der Stadt Rheinbach an. Die Gebäude sind I bzw. II-geschossig. Die südlich angrenzende Wohnbebauung ist III-geschossig.

Vorhandenes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Auf die in der Begründung **(Anlage 6)** abgedruckte Verkleinerung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

Bebauungsplan

Die seit dem 01.11.1974 rechtskräftige IV. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 3 „Süd-West“ trifft für die betroffenen Grundstücke folgende wesentlichen Festsetzungen:

Flur 18, Nr. 1123

- Allgemeines Wohngebiet
- I-geschossige Bebauung
- geschlossene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,5
- Flachdach
- Gemeinschaftsstellplätze

Flur 18, Nr. 1124

- öffentliche Verkehrsfläche

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zu:

- Garagen
- Einfriedigungen
- Sichtdreiecke
- Außengestaltung
- Dachformen
- Antennenanlagen
- Maß der baulichen Nutzung

Für die umliegende Bebauung ist entweder ein allgemeines Wohngebiet oder ein reines Wohngebiet festgesetzt. Für den westlich angrenzenden Bereich des Städtischen Gymnasiums setzt der Bebauungsplan Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest. Die Geschossigkeit in der näheren Umgebung variiert zwischen I und V Geschossen. Im Detail können die rechtsgültigen Festsetzungen für den Änderungsbereich und die benachbarte Bebauung dem Auszug aus dem verbindlichen Bebauungsplan entnommen werden (siehe Ziff. 3.3 „Verbindliche Bauleitplanung“ der Begründung – **Anlage 6**).

Ziel und Inhalt der Planung

Mit der 18. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 3 „Süd-West“, deren Geltungsbereich in dem als **Anlage 3** beigefügten Übersichtsplan dargestellt ist, sollen Nachverdichtungspotentiale für Wohnnutzungen in einem bereits vollständig erschlossenen Bereich ausgeschöpft werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch die Bebauungsplanänderung geschaffen werden.

Zusammenfassend sieht die 18. vereinfachte Änderung folgende wesentlichen Inhalte vor:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2
- Mögliche Überschreitung der GRZ von 0,4 mit Nebenanlagen, Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8
- II bis III-geschossige Bebauung
- Festsetzung von Gebäudehöhen und Traufhöhen
- Festsetzung der Oberkante Fertigfußboden (OKFF)
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und deren Zufahrten
- Festsetzung Tiefgarage einschließlich des Ein- und Ausfahrtsbereiches
- Rücknahme von öffentlichen Verkehrsflächen unter Beibehaltung eines Stichweges zur Anbindung der Schulmensa
- Festsetzung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten
- Darstellung von Sichtdreiecken
- Festsetzung von Dachformen und -neigungen
- Festsetzung von Einfriedungen
- Festsetzung einer geschlossenen Bauweise
- Festsetzung zur Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
- Festsetzung zu Versorgungsleitungen
- Aufnahme von Hinweisen zur Bodendenkmalpflege und zur Niederschlagsentwässerung

Detaillierte Ausführungen zu Ziel und Inhalt der Planung können dem beigefügten Planentwurf (**Anlage 4**), den textlichen Festsetzungen (**Anlage 5**) und der Begründung (**Anlage 6**) entnommen werden. Als umweltbezogene Information liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung vor, die als **Anlage 7** der Vorlage beigefügt ist.

Anwendung des § 13 Baugesetzbuch „vereinfachtes Verfahren“

Bei der Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes kann unter den nachstehenden Voraussetzungen das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch angewendet werden:

1. Durch die Änderung oder Ergänzung dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
2. Der im vereinfachten Verfahren aufgestellte Bauleitplan darf keine Vorhaben vorbereiten, die bundesrechtlich nach § UVPG (in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.8) oder nach einem die UVP-Richtlinie umsetzenden Landesrecht in einem anschließenden bauaufsichtlichen Verfahren der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

3. Es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete bestehen.

Zu 1: Durch die geplante 18. vereinfachte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Ursprungsplan mit seinen Änderungen setzt für den Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Gegenüber dem Ursprungsplan ist jedoch eine moderate Nachverdichtung geplant. Statt einer bisher zulässigen eingeschossigen Bauweise, sollen entsprechend der Umgebungsbebauung bis zu 3 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss zugelassen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber dem Ursprungsplan ebenfalls geringfügig erweitert, wobei die Grundflächenzahl von 0,4 beibehalten wird. Weiterhin sollen öffentliche Verkehrsflächen zurückgenommen werden. Insgesamt wird somit der Grundgedanke der planerischen Konzeption erhalten.

Zu 2: Es werden durch die Bebauungsplanänderung keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld liegen keine Flächen vor, die als Schutzwürdige Biotop im Biotopkataster von Nordrhein-Westfalen erfasst sind. Gesetzlich geschützte Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz NRW sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Zu 3: Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete bestehen ebenfalls nicht.

Verfahren

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 3 „Süd-West“, 18. vereinfachte Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen. Da die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, soll der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 3 „Süd“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gegenüber dem Regelverfahren bietet das vereinfachte Verfahren die Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) Nr. 1 und § 4 (1) BauGB abzusehen. Bei der förmlichen Beteiligung wird ein Wahlrecht eingeräumt. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit kann der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt werden. Bei der Beteiligung der Behörden besteht die Alternative zwischen einer eingeschränkten Beteiligung oder der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB bei allen zu beteiligenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange. Bei der eingeschränkten Beteiligung sind die berührten Behörden innerhalb angemessener Frist zu beteiligen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hält die Verwaltung es für vertretbar, die verfahrenstechnische Vereinfachung zu nutzen und auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zu verzichten. Der Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung sollte zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss – als Empfehlung an den Rat - beschlossen werden.

Im Hinblick auf die Wahlmöglichkeit bei der förmlichen Beteiligung schlägt die Verwaltung vor, durch entsprechenden Beschluss des Ausschusses in eigener Zuständigkeit

1. der betroffenen Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme durch öffentliche Auslegung des Entwurfes und der Begründung gemäß § 13 Abs. 2, Ziff. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zu geben, da der Kreis der Betroffenen nicht eindeutig abgegrenzt werden kann,
2. die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch Einholung der Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB zu beteiligen. Aus Gründen der Verfahrenssicherheit sollte auch hier keine Einschränkung und Verkürzung zur Anwendung kommen.

Die erforderlichen Bekanntmachungen im Amtsblatt „kultur und gewerbe“ unter Berücksichtigung der Hinweispflichten nach § 13 i. V. m. § 3 (2) BauGB wird die Verwaltung nach erfolgter Beschlussfassung in Ausschuss und Rat durchführen.

Das vereinfachte Verfahren verschafft eine weitere Erleichterungen hinsichtlich des erforderlichen Bearbeitungsumfanges, da nach § 13 (3) BauGB von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und
- von der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen wird, § 4 c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Das Absehen der formellen Verfahrensschritte der Umweltprüfung bedeutet indes nicht, dass auf eine Prüfung und Abwägung der umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verzichtet werden darf. Das Ergebnis der im Rahmen der 18. vereinfachten Änderung vorgenommen Prüfung ist unter Ziff. 6 der Begründung „Auswirkungen der Bebauungsplanänderung“ (Anlage 6) zusammengefasst. Die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung ist als **Anlage 7** der Vorlage beigelegt.

Auch im vereinfachten Verfahren können naturschutzrechtlich relevante Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Aus den in der Begründung zur Ziff. 6.2. „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ (**siehe Anlage 6**) genannten Gründen kann jedoch im vorliegenden Fall auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Rheinbach, den 21.11.2013

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Robin Denstorff
Fachbereichsleiter

Anlagen:

Anlage 1: Luftbild

Anlage 2: Lagepläne, Ansichten, Grundriss

Anlage 3: Übersichtsplan mit Geltungsbereich der vereinfachten Änderung

Anlage 4: Planentwurf der 18. vereinfachten Änderung

Anlage 5: Textliche Festsetzungen

Anlage 6: Begründung

Anlage 7: Artenschutzrechtliche Prüfung