

Beschlussvorlage

Fachbereich V

Aktenzeichen:

Vorlage Nr.: BV/0476/2014

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	21.10.2014 öffentlich
Rat	27.10.2014 öffentlich

Beratungsgegenstand:	Neufassung des Aufstellungsbeschlusses Rheinbach-Wormersdorf Nr. 13 "Kantenberg"
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	Keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	Keine

1. Beschlussvorschlag:

- als Empfehlung an den Rat -

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 13 „Kantenberg“ vom 12.09.1994 wird gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit einem geänderten Geltungsbereich und unter Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung neu gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die östliche Grenze der Straße Kantenberg, die nordöstliche Grenze der Parzellen Flur 12, Nrn. 54, 55, 70, 72 die nördliche Grenze der Parzellen Flur 12, Nrn. 8 und 10 und Flur 13, Nr. 114, die westliche Grenze der Parzellen Flur 12, Nrn. 111, 17, 169 und 90, die südwestliche Grenze der Parzellen Flur 12, Nrn. 90, und 192, sowie die südliche Grenze der Parzelle Flur 12, Nr. 117.

Die Verfahrenserleichterung des § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird nicht in Anspruch genommen. Es wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Das Plangebiet befindet sich im alten Ortskern der Ortschaft Wormersdorf innerhalb des Straßenkarrees Wormersdorfer Straße, Unterdorf und Kantenberg. Die ca. 1,09 ha große Fläche ist im Süden mit zwei Wohnhäusern sowie mit Nebenanlagen bebaut. Des Weiteren befindet sich im südlichen Bereich eine Kindertageseinrichtung sowie eine Zuwegung von der Straße „Kantenberg“. Der Blockinnenbereich ist derzeit größtenteils geprägt durch gärtnerische Nutzung.

Das Plangebiet ist auf dem als Anlage 1 beigefügten Luftbild abgebildet.

Bereits im Jahre 1994 gab es aufgrund eines Antrages des ehemaligen Ratsherren Zavelberg vom 30.05.1994 konkrete Bestrebungen, im Bereich „Kantenberg“ in Rheinbach-Wormersdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen, um die brachliegenden Flächen im Innenbereich einer Wohnnutzung zuzuführen.

Zu diesem Zweck wurde in der Sitzung des Rates am 12.09.1994 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach-Wormersdorf Nr. 13 „Kantenberg“ gefasst und zeitgleich eine Veränderungssperre für den Planbereich beschlossen.

Da eine Bebauung im nordwestlichen Planbereich mit der Darstellung „Grünfläche“ des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmt, wurde im Nachgang vom Rat in seiner Sitzung am 15.05.2002 die VIII. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Wormersdorf „Kantenberg“ zur Aufstellung beschlossen

Grundlage für den Vorentwurf, mit dem im Juli 2002 die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt wurde, war der Antrag der Ratsherren Zavelberg und Zörn vom 08.06.1998. Antragsinhalt war, eine Konzeption zur künftigen Gestaltung und Bebauung der privaten und im Kircheneigentum stehenden Freiflächen auf der südwestlichen Seite der Straße Kantenberg in Wormersdorf unter Einbeziehung der städtischen Liegenschaft Wormersdorfer Straße 59-61 zu erarbeiten.

Nach der Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung und der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 18.02.2003 hat der Rat in seiner Sitzung am 10.03.2003 das Verfahren zur VIII. Änderung des Flächennutzungsplanes formell wieder eingestellt.

Grund hierfür war, dass aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen der Grundstückseigentümer mit einer

Realisierung der vorgesehenen Bebauung der Gärten und Grünflächen gegenwärtig und mittelfristig nicht zu rechnen war, so dass diese Flächen im Bebauungsplan wieder als Grünfläche dargestellt werden sollten, was den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entspricht.

Für den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens wurde die Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt-, Planung und Verkehr am 18.02.2003 beauftragt, den Urkundsplan vorzubereiten und in Abstimmung mit der Kath. Kirchengemeinde St. Martin, Wormersdorf, als größte Eigentümerin im Plangebiet, einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB vorzubereiten, der die Kostenübernahmeregelung für Planungsleistungen, für die notwendige Ausgleichsflächen und –maßnahmen sowie für die Durchführung der Erschließung zum Inhalt hat.

Der Abschluss des städtebaulichen Vertrages wurde aufgrund des Wunsches der Kath. Kirchengemeinde zurückgestellt. Dies war der Grund dafür, dass bisher kein Urkundsplan erarbeitet und das Bebauungsplanverfahren bis zum heutigen Zeitpunkt nicht weitergeführt worden ist.

Anlass für die Neuaufstellung des Bauleitplanverfahrens ist ein aktuelles Interesse der Kath. Kirchengemeinde zur Errichtung von Mehrfamilienhausbebauungen mit barrierefreien und altengerechten Wohnungen für einen Teilbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Rheinbach-Wormersdorf Nr. 13 „Kantenberg“.

Der Verwaltung liegt ein Antrag der Katholischen Kirchengemeinde auf Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine solche Bebauung vor. Da der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan noch keine Planreife erlangt hat, und auch § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- für ein Baugenehmigungsverfahren nicht anwendbar ist, ist das geplante Bauvorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht realisierbar. Das Vorhaben entspricht jedoch grundsätzlich der Intention, in dem unbeplanten Innenbereich Baurecht zu schaffen und mit dem Angebot von Wohnbaugrundstücken im Ortskern die vorhandenen Strukturen zu stärken. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der bisher nicht bebaute Blockinnenbereich einer Gesamtbetrachtung unterzogen werden, um Nachverdichtungspotenziale sowie Erschließungsvarianten zu identifizieren.

Das Planungsvorhaben der Nachverdichtung ist ein Beitrag zur Innenentwicklung. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 13 „Kantenberg“ soll daher mit einem geänderten Geltungsbereich und unter Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung neugefasst werden.

Die zu den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke sind überwiegend bebaut, so dass für diese Bereiche kein Erfordernis für eine Wohnbauflächenentwicklung besteht.

Die tiefen Gartengrundstücke werden weiterhin in dem Plangebiet einbezogen. Der dem Aufstellungsbeschluss vom 12.09.1994 zugrundeliegende Geltungsbereich, der begrenzt wird durch die südwestliche Grenze der Straße Kantenberg, die nordöstliche Grenze der Wormersdorfer Straße (L 471) und die südöstliche Grenze der Straße Unterdorf soll aus diesem Grunde entsprechend geändert/verkleinert werden. In der als Anlage 2 beigefügten Übersicht werden die beiden Geltungsbereiche gegenübergestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen nachfolgende Planungsziele realisiert werden:

- Im Planbereich soll ein allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienbebauung entstehen.
- Ein Erschließungsnetz, welches nach aktuellem Standard eine geordnete Grundstücksentwicklung zulässt. Insbesondere sollen die im nordwestlichen Planbereich befindlichen Flurstücke in das Erschließungsnetz einbezogen werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll der gesamte Innenbereich überplant werden und damit auch die im nordwestlichen Planbereich befindlichen privaten Gartengrundstücke einer Bebauung zugeführt werden.

Das Verfahren soll für den Haushalt der Stadt Rheinbach kostenneutral durchgeführt werden.

Entsprechend den Grundsätzen des Baulandmanagements wird mittels städtebaulichem Vertrag (§ 11 BauGB) sichergestellt, dass sich Grundeigentümer bzw. Vorhabenträger aus dem planungsbedingten Wertzuwachs ihrer Grundstücke an den durch die Baulandentwicklung entstehenden Kosten und Folgekosten beteiligen.

Hierzu gehören insbesondere städtebauliche Planungsleistungen, die Bereitstellung und Freilegung notwendiger Erschließungsflächen und die Übernahme der Erschließungs- sowie Infrastruktur-Folgekosten.

Abgrenzung des Verfahrens zu bisherigen Einzelanträgen auf Bebauungsplanänderung in den Ortschaften

In der Vergangenheit mussten mehrfach Anträge auf Aufstellung von Bebauungsplänen für den Bereich der Ortschaften abgelehnt werden, da es sich um unzulässige Einzelfallplanungen handelte.

Die Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Wormersdorf Flur 12, Nrn. 113 und 175 hat im September diesen Jahres die Initiative ergriffen, die früheren Planungsansätze für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 13 „Kantenberg“ wieder aufzugreifen. Der Verwaltung wurde hierzu ein Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes vorgelegt.

In Abgrenzung zu den in der Vergangenheit abgelehnten Anträgen wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Wormersdorf Nr. 13 „Kantenberg“ unter der Voraussetzung weitergeführt wird (bzw. der Aufstellungsbeschluss neu gefasst wird), dass der gesamte Blockinnenbereich zwischen der Straße Kantenberg, Wormersdorfer Straße und der Straße Unterdorf überplant wird. Die Planung beschränkt sich damit räumlich nicht auf ein einzelnes Grundstück (Einzelfallplanung), sondern auf ein größeres zusammenhängendes Gebiet und eröffnet für mehrere Grundstückseigentümer Bebauungsmöglichkeiten.

Das Verfahren ist vergleichbar mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Rheinbach-Niederdrees Nr. 2 „Am Dorf“. Hier ist auch ein Blockinnenbereich Gegenstand der Planung.

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

Gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB 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 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m²
2. 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

Zum Flächennachweis ist festzuhalten, dass der gesamte Geltungsbereich eine Fläche von 10.883 qm hat. Das bedeutet, dass selbst bei einer Grundflächenzahl von 1,0 die 20.000 qm nicht überschritten werden, so dass der Bebauungsplan-Wormersdorf Nr. 13 „Kantenberg“ grundsätzlich im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden kann.

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.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird 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 Buchst. b BauGB).

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann nach § 13 a BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach stellt den nordwestlichen Planbereich als private Grünfläche dar, die verbleibende Fläche ist als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist in der als Anlage 3 beigefügten Abbildung abgedruckt.

Die Darstellung von Wohnbaufläche deckt sich mit den Planungsabsichten. Eine Abweichung besteht nur im Hinblick auf die Darstellung der privaten Grünflächen. Mit Überplanung dieser Flächen werden die allgemeinen Grundzüge der geordneten Entwicklung von Bau- und Freiflächen im Ortsteil Wormersdorf nicht berührt. Eine Berichtigung würde jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren, so dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen. Das landesplanerische Einvernehmen ist einzuholen.

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 13 „Kantenberg“ vom 12.09.1994 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit einem geänderten Geltungsbereich und unter Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung neu zu fassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die östliche Grenze der Straße Kantenberg, die nordöstliche Grenze der Parzellen Flur 12, Nrn. 54, 55, 70, 72 die nördliche Grenze der Parzellen Flur 12, Nrn. 8 und 10 und Flur 13, Nr. 114, die westliche Grenze der Parzellen Flur 12, Nrn. 111, 17, 169 und 90, die südwestliche Grenze der Parzellen Flur 12, Nrn. 90, und 192, sowie die südliche Grenze der Parzelle Flur 12, Nr. 117.

Der neue Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in einem Übersichtsplan gekennzeichnet. Dieser ist als Anlage 4 beigefügt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ zu veröffentlichen.

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB 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 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

Im Übrigen gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird bei einem beschleunigten Änderungsverfahren von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2 a 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 § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist die Erbringung von ökologischem Ausgleich nicht erforderlich, dennoch müssen die naturschutzrechtlichen Belange beachtet werden.

Die Verfahrenserleichterung des § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird bewusst nicht in Anspruch genommen. Vielmehr wird im Sinne einer effektiven frühzeitigen Abstimmung eine Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Die Verwaltung wird einen Vorentwurf und Erläuterungen hierzu erarbeiten und diese dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (2) BauGB vorlegen.

Rheinbach, den 23.09.2014

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Robin Denstorff
Fachbereichsleiter

Anlagen:

Anlage 1: Luftbild mit Einzeichnung des Plangebietes

Anlage 2: Gegenüberstellung des ursprünglichen und des neuen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 4: Übersichtsplan mit Einzeichnung des neuen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes