

# Beschlussvorlage

Fachbereich V  
Aktenzeichen: 61 26 01/57 VI  
Vorlage Nr.: BV/0579/2015

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	09.06.2015 öffentlich
Rat	22.06.2015 öffentlich

Beratungsgegenstand:	<b>Bebauungsplan Rheinbach Nr. 57 "Fachhochschule" VI. Änderung; a) Beschluss über die Gesamtabwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen; b) Satzungsbeschluss</b>
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	siehe Ausführungen unter dem Tagesordnungspunkt zum Abschluss des Städtebaulichen Vertrages

## 1. Beschlussvorschlag:

### a) Beschluss über die Gesamtabwägung der im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch und der Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 57 „Fachhochschule“ VI. Änderung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat der Stadt Rheinbach geprüft und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Der Rat der Stadt Rheinbach fasst in seiner Sitzung am 22.06.2015 den Beschluss über die Abwägung der im Rahmen

1. der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch
2. der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 57 „Fachhochschule“ VI. Änderung vorgebrachten Stellungnahmen.

Grundlage für den Beschluss ist die der Verwaltungsvorlage als Anlage beigefügte tabellarische Zusammenfassung der Stellungnahme mit Abwägungsergebnis. Die tabellarische Übersicht mit Abwägungsentscheidung ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen erhoben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Abwägungsgründe in Kenntnis zu setzen.

## **b) Satzungsbeschluss**

Nach der Beschlussfassung über die Gesamtabwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Rat den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 57 „Fachhochschule“ VI. Änderung, der unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt worden ist, gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 86 Bauordnung NRW als Satzung. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich von der südlichen Grundstücksgrenze der Fachhochschule parallel 50 m in nördliche Richtung und von der östlichen Gebäudekante des Bauteils „C“ (Mensa / Bibliothek) der Fachhochschule bis zur östlichen Grundstücksgrenze. Der Plangeltungsbereich umfasst das Flurstück 259, Flur 7, Gemarkung Rheinbach, teilweise. Der Geltungsbereich ist in dem der Verwaltungsvorlage beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Die Bebauungsplanänderung besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen. Die vorliegende Begründung einschließlich Anlagen wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 57 „Fachhochschule“ VI. Änderung durchzuführen.

## **2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:**

Die VI. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 57 „Fachhochschule“ wurde vom Rat in seiner Sitzung am 22.04.2013 entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 09.04.2013 zur Aufstellung beschlossen.

Der Geltungsbereich der VI. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 57 (siehe Anlage 1) erfasst eine 0,5 ha große Fläche des Campus Rheinbach der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, im Nordosten der Kernstadt. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches erstreckt sich von der südlichen Grenze des Campus-Grundstücks, Flurstück Nr. 259 in der Flur 7, Gemarkung Rheinbach, parallel 50 m in nördliche Richtung und von der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 259 nach Westen 100 m parallel in Richtung des Bauteils „C“ (Mensa I Bibliothek).

Aus der vorliegenden Hochschulstandort- Entwicklungsplanung (HSEP) ergibt sich die Notwendigkeit für eine bauliche Erweiterung von ca. 2.700 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche für den Standort Rheinbach. Davon können lediglich 250 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche durch bauliche Erweiterung des Bibliothekgebäudes realisiert werden. Für die verbleibenden 2.450 m<sup>2</sup> HNF werden Neubauten erforderlich. Ein Wachstum über den derzeitigen Stand

an Studierenden hinaus ist am Standort Rheinbach jedoch nicht vorgesehen. Der Flächenbedarf resultiert in erster Linie aus einem starken Forschungsaufkommen.

Innerhalb der festgesetzten Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 57 sind Neubauten in dem von der Hochschule vorgegebenem Umfang von 2.450 m<sup>2</sup> HNF nicht mehr möglich. Daher soll für die geplante Nutzung - naturwissenschaftliche Labore und Büroräume - ein dreigeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss (Technikgeschoss) errichtet werden. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist eine Erweiterung der überbaubaren Flächen und damit die VI. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 57 erforderlich.

In diesem Sinne ist es das Ziel der Bebauungsplanänderung, die notwendigen Expansionsmöglichkeiten in einem stadtverträglichen Rahmen durch aktive Bauleitplanung zur Verfügung zu stellen und so letztlich einen kommunalen Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung des Hochschulstandortes Rheinbach zu leisten.

Die Bebauungsplanänderung besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (**Anlage 3**). Ziel und Inhalt der Bauleitplanung sind dem Ausschuss bereits in der Vergangenheit erläutert worden. Zudem sind sie detailliert in der als **Anlage 4.0** beigefügten Begründung dargelegt.

Als Anhang ist der Begründung eine Kopie der textlichen Festsetzungen und Hinweise beigefügt. Ferner sind nachfolgende umweltrelevante Unterlagen Anlage zur Begründung:

Anlage 1: Fachbeitrag Artenschutz, Stufe I, B-Plan Nr. 57 „Fachhochschule“ VI. Änderung, Büro für Regionalplanung, Naturschutz und Landschaftspflege, Hachenburg, Januar 2015  
**(Anlage 4.1)**

Anlage 2: Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Ursprungsplanes Rheinbach Nr. 57 und den nachfolgenden Änderungen wurden die nachfolgend aufgeführten Fachgutachten erarbeitet, die zur Aufstellung der VI. Änderung des Bebauungsplanes herangezogen wurden:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 57 "Fachhochschule", Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung (BFL) Heinichen, Rheinbach, April 1997
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 57 "Fachhochschule" des TÜV Rheinland vom Februar 1997
- 1. Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 57 "Fachhochschule" des TÜV Rheinland vom September 1997
- Baugestaltungshandbuch Rheinbach "Hochschulviertel" - Bebauungsplan Nr. 57 "Fachhochschule" " des Büros für Stadtplanung und Stadtplanung Hans-Joachim Hamerla vom Februar 1998
- Freiraumgestaltungshandbuch Rheinbach "Hochschulviertel" zu den Bebauungsplänen Nr. 57 "Fachhochschule" und Nr. 49 "Am Blümlingspfad" des Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung Heinichen vom Februar 1998

- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 57 "Fachhochschule" IV. Änderung des Büros Ginster, Landschaft + Umwelt vom Juli 2009

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die Änderungsfläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ dar. Die geplante VI. Änderung des Bebauungsplanes dient der baulichen Erweiterung der Hochschule. Die Erweiterungsflächen liegen innerhalb der dargestellten Sonderbaufläche „Hochschule“, die Planänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Um mögliche sich aufzeigende Konflikte bereits im Vorfeld der öffentlichen Auslegung auszuräumen, ist für die Bebauungsplanänderung eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt worden. Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 05.06.-25.06.2013 und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 17.05.2013 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 10.03.2015 die vorläufige Abwägung über die vorgebrachten Belange und Stellungnahmen vorgenommen. Der Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung) wurde ebenfalls in dieser Sitzung gefasst. Die tabellarische Auflistung der während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Abwägungs- und Beschlussvorschlag ist als **Anlage 2** zur abschließenden Beschlussfassung im Rat beigefügt.

Der vom Ausschuss in seiner Sitzung am 10.03.2015 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 57 „Fachhochschule“ VI. Änderung hat mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 13.04.2015 – 12.05.2015 öffentlich ausgelegen.

Zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 17.03.2015 die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können.

In der **Anlage 2** der Sitzungsvorlage sind die während der Beteiligungsfrist eingegangenen Stellungnahmen zur Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr abgedruckt. Sie sind mit einer Abwägungsvorschlag sowie einem Beschlussvorschlag versehen. Die Abwägungstabelle wird dem Rat zur abschließenden Entscheidung zusammen mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

Stellungnahmen, die eine Überplanung des Entwurfes erforderlich machen, liegen nicht vor. Nach der Beschlussfassung über die Abwägung kann daher der Bebauungsplan (**Anlage 3**), der aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweisen besteht, im nächsten Schritt als Satzung beschlossen und die beigefügte Begründung mit Anlagen (**Anlagen 4.0 und 4.1**) gebilligt werden.

Folgende Anlagen sind zur Vorbereitung der Beschlussfassungen der Sitzungsvorlage beigefügt:

- Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (**Anlage 1**)
- Tabellarische Auflistung der während der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 (1) und § 4 (1) und der Beteiligungen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Abwägungs- und Beschlussvorschlag (**Anlage 2**)
- Bebauungsplanänderung – Stand: Satzungsbeschluss - (**Anlage 3**)
- Begründung (**Anlage 4.0**) mit
  - Anhang „Textliche Festsetzungen und Hinweise“
  - Anlage 2 „Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs“
- Anlage 1 der Begründung:  
„Fachbeitrag Artenschutz, Stufe I, B-Plan Nr. 57 „Fachhochschule“ VI. Änderung, Büro für Regionalplanung, Naturschutz und Landschaftspflege, Hachenburg, Januar 2015“ (**Anlage 4.1**)

Aufgrund der Fülle des Datenmaterials ist die **Anlage 4.1** - Fachbeitrag Artenschutz, Stufe I, B-Plan Nr. 57 „Fachhochschule“ VI. Änderung, Büro für Regionalplanung, Naturschutz und Landschaftspflege, Hachenburg, Januar 2015 – (Anlage 1 der Begründung) in der Sitzungsvorlage nicht abgedruckt. Sie steht jedoch digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung und liegt in den jeweiligen Sitzungen zur Einsichtnahme bereit.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach 57 „Fachhochschule“ VI. Änderung unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch „durchgeführt wurde und entsprechend von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben nach § 3 (2) Satz 2 Baugesetzbuch (Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen) sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wurde; § 4 c Baugesetzbuch ist nicht anzuwenden.

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

**a) Beschluss über das Gesamtergebnis der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen**

**b) Satzungsbeschluss**

Die Beschlüsse werden vom Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt-, Planung und Verkehr als Empfehlung an den Rat gefasst.

Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Verwaltung alle notwendigen Schritte für die Rechtskraft des Bebauungsplanes veranlassen. Voraussetzung für die Inkraftsetzung der Satzung ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Hochschule Bonn-Rhein-Sieg. In diesem Kontext werden Regelungen

1. zu Art und Umfang adäquater Ersatzpflanzungen von Bäumen
2. zur Anpassung der Wegeverbindungen zum Grünzug des Tüttelbaches
3. zur Ausarbeitung der Gebäudegestaltung (einschließlich Außenanlagen)
4. zur Ablösung des erforderlichen Ausgleiches über das Ökokonto der Stadt Rheinbach

getroffen. Der städtebauliche Vertrag ist Gegenstand des nichtöffentlichen Teils der Ausschuss- und Ratssitzung (siehe TOP 9, BV/0577/2015)

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Süden des Grundstücks ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Rheinbach sowie der Versorgungsträger fest. Entsprechend den Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 3.2 (**Anlage 4.0**) wird dieses Recht vor Inkraftsetzung der Bebauungsplanänderung durch Eintrag in das Grundbuch oder als Baulast gesichert.

Rheinbach, den 01.06.2015

gez. Stefan Raetz  
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen  
Fachgebietsleiterin

### **Anlagen:**

- Anlage 1:           Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Anlage 2           Abwägungstabelle zu den während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) Baugesetzbuch und der während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3(2) und § 4 (2) Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 3:           Bebauungsplanänderung – Stand Satzungsbeschluss
- Anlage 4.0:        Begründung mit  
                      - Anhang „Textliche Festsetzungen und Hinweise“  
                      - Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs (Anlage 2 der Begründung)
- Anlage 4.1        Fachbeitrag Artenschutz, Stufe I, B-Plan Nr. 57 „Fachhochschule“ VI. Änderung, Büro für Regionalplanung, Naturschutz und Landschaftspflege, Hachenburg, Januar 2015 (Anlage 1 der Begründung)