

Beschlussvorlage

Fachbereich V
Aktenzeichen: 61 26 01/73
Vorlage Nr.: BV/0619/2015/1

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	24.11.2015 öffentlich

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 "Keramikerstraße" unter Anwendung des § 13 a BauGB; a) Beschluss über die Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der gemäß § 13 a (3) Satz 2 BauGB festgesetzten Frist; b) Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der Beteiligungen gemäß § 13 a (2) i.V.m. 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben keine unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Belange von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen.
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	keine

1. Beschlussvorschlag:

a) Beschluss über die Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der gemäß § 13 a (3) Satz 2 BauGB festgesetzten Frist

Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr beschließt das vorläufige Abwägungsergebnis über die Äußerungen der Öffentlichkeit, die im Rahmen der gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch festgesetzten Frist vorgebracht worden sind.

Bestandteil des Beschlusses ist die der Verwaltungsvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 24.11.2015 beigefügte tabellarische Auflistung. Der abschließende Beschluss über das Abwägungsergebnis bleibt dem Rat vorbehalten und wird diesem vor dem Satzungsbeschluss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

b) Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der Beteiligung gemäß § 13 a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB und Beteiligung gemäß § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“ wird in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 24.11.2015 vorgelegten Fassung beschlossen und die vorliegende Begründung wird gebilligt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 73 umfasst eine ca. 0,81 ha große Fläche im Norden der Kernstadt zwischen der Leberstraße im Süden, der Kettelerstraße im Westen, der Stauffenbergstraße im Norden und der Keramikerstraße im Osten. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches erstreckt sich auf die Flurstücke 548, 826 und 827 in der Flur 4, Gemarkung Rheinbach. Der Geltungsbereich ist in dem der Verwaltungsvorlage beigefügtem Übersichtsplan dargestellt. Der Planentwurf besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen. Eine Begründung ist beigefügt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer eines Monats gemäß § 13 a (2) i.V.m. § 13 (2) Ziff. 2 und § 3 (2) BauGB zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich auszulegen. 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 c ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die öffentliche Auslegung wird gemäß § 4 a Abs. 2 Baugesetzbuch gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 13 a (2) i.V.m. § 13 (2) Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Während der Beteiligungsfrist werden die ausgelegten Unterlagen und die öffentliche Bekanntmachung auch auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.rheinbach.de zum Download bereitgestellt.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“ ist vom Rat in seiner Sitzung am 28.09.2015 entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 15.09.2015 zur Aufstellung beschlossen worden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 73 umfasst eine ca. 0,81 ha große Fläche im Norden der Kernstadt zwischen der Leberstraße im Süden, der Kettelerstraße im Westen, der Stauffenbergstraße im Norden und der Keramikerstraße im Osten. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches erstreckt sich auf die Flurstücke 548, 826 und 827 in der Flur 4, Gemarkung Rheinbach. Der Geltungsbereich ist in dem der Verwaltungsvorlage beigefügten Übersichtsplan **(Anlage 1)** dargestellt.

Als Hochschulstandort besteht innerhalb der Stadt Rheinbach ein kontinuierlicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Studierende, insbesondere in Form kleiner Einraumwohnungen oder Appartements, vorzugsweise in geringer, möglichst fußläufiger, Entfernung zur Hochschule.

Bei der Suche nach geeigneten Bauflächen wurde seitens der Verwaltung eine Teilfläche der städtischen Grünfläche an der Keramikerstraße als potentielle Fläche für die Errichtung von Wohnraum für Studenten identifiziert und aufgrund ihrer Nähe zur Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, Campus Rheinbach als ein geeigneter Standort präferiert. Zudem bietet sich aufgrund der angestrebten Wohnungsgrößen auch die Möglichkeit der Bereitstellung des Wohnraums u.a. für Senioren als weitere Nutzergruppe an.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da diese Fläche aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche einer baulichen Nutzung entzogen ist.

Aufgrund des aktuell zunehmenden Bedarfs an Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende ist ein solches, ursprünglich für vornehmlich studentisches Wohnen vorgesehenes Objekt geeignet, der sich verschärfenden Situation des Mangels an entsprechend geeigneten Unterkünften zu begegnen und die bereits ausgelasteten vorhandenen Einrichtungen, die zunehmend soziale und zwischenmenschliche Konflikte erzeugen, zu entlasten.

Daher wurden Gespräche mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH aufgenommen, mit dem Ziel, auf dieser Fläche zweckgebundenen, geförderten Wohnraum zu errichten, der seitens der Stadt Rheinbach für die Belegung mit Flüchtlingen und Asylbegehrenden angemietet werden kann.

Sobald der Bedarf für die Unterbringung von Flüchtlingen entfallen ist, wäre als Folgenutzung die Bereitstellung von Wohnraum u.a. für die vorab genannten Nutzergruppen gegeben.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen überbaubare Flächen und Freiflächen den Nutzungsarten verbindlich zugeordnet und das Maß der baulichen Nutzung abschließend geregelt werden.

Gleichzeitig wird der vorhandenen Kindertagesstätte durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ein ausreichender Entfaltungsspielraum eingeräumt und im Sinne der planerischen Zurückhaltung für diese Fläche auf die Ausweisung von Baufenstern sowie die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung verzichtet. Details, wie etwa eine nachbarverträgliche bauliche Ausgestaltung und Nutzung, können für Gemeinbedarfseinrichtungen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren anhand konkreter Planungen und Nutzungsvorstellungen zielgerichteter geregelt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden entlang der Keramikerstraße zu schaffen und gleichzeitig das Einfügen in das vorhandene Umfeld zu gewährleisten, sollen folgende wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen im Plan erfolgen:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in einer Größe von 2.154 m²;
- Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise sowie Flächen für Nebenanlagen;
- Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Mindest- und Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse
- Festsetzung privater Grünflächen in einer Größe von 549 m²

Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung durch Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen gesteuert. Es werden Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, insbesondere von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie getroffen, sowie Zufahrtsbeschränkungen entlang der Keramikerstraße und der Stauffenbergstraße festgelegt.

Die Fläche zwischen der Gemeinbedarfsfläche im Westen und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet im Osten wird gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes und ihrer vorhandenen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in einer Größe von 3.417 m² festgesetzt.

Zum Inhalt der Planung wird im Detail auf den als **Anlage 3** beigefügten Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und Hinweise (**Anlage 4**) und die als **Anlage 5** beigefügte Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist, wie in der Begründung (**Anlage 5**, Kapitel 1.3.2) ausgeführt, der Planbereich in Teilen als

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

dargestellt. Zur Realisierung der Planung können die Darstellungen zum Großteil erhalten bleiben. Lediglich eine ca. 0,27 ha große Teilfläche der ca. 0,6 ha großen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, die direkt an die Keramikerstraße angrenzt, soll zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Durch die neue Planung als „Wohnbaufläche“ wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan kann daher im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen. Das landesplanerische Einvernehmen wird eingeholt.

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung von Wohnbauflächen als Lückenschluss im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Keramikerstraße und damit der baulichen Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen Wohnquartier. Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 28.09.2015 wird das Bebauungsplanverfahren zur Vorbereitung der Bebauung innerhalb der bebauten Ortslage im

beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 4 (1) Baugesetzbuch abgesehen. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb der bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

Nach Ablauf der v.g. Frist hat die Verwaltung die Abwägung der von der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen vorgenommen. Die vorgebrachten Äußerungen sind in der **Anlage 2** zur Sitzungsvorlage abgedruckt. Sie sind mit einem Abwägungsergebnis der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen. Der abschließende Beschluss über die Äußerungen bleibt dem Rat der Stadt Rheinbach im Rahmen der Gesamtabwägung vorbehalten und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

Nach Abwägung der eingegangenen Äußerungen hat die Verwaltung den Entwurf des Bebauungsplanes (**Anlage 3**) und die Begründung (**Anlage 5.0**) erarbeitet, in der die Inhalte und Ziele der Bebauungsplanung ausführlich dargelegt sind. Hierauf wird verwiesen. Ferner sind nachfolgende umweltrelevante Unterlagen Anlage zur Begründung:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (**Anlage 5.1**)

Gegenüber dem Städtebaulichen Entwurf und dem Vorentwurf des Bebauungsplanes, die dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 15.09.2015 und dem Rat in seiner Sitzung am 28.09.2015 vorgelegen haben, beinhaltet der Entwurf der öffentlichen Auslegung/Behördenbeteiligung folgende Änderungen:

- - die geringfügige Ausweitung der Flächen des Allgemeinen Wohngebiets nach Westen
- - die Festsetzung von Versorgungsflächen zur Sicherung der vorhandenen Versorgungsanlage
- - die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten zur Sicherung des vorhandenen Versorgungsstranges im Norden
- - die Reduktion der flächenhaften Pflanzbindung zugunsten des Geh- und Leitungsrechtes

Die Verwaltung schlägt nun vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) **Beschluss über die Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzten Frist**
- b) **Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der Beteiligung gemäß § 13 a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB und Beteiligung gemäß § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB**

zu a) Beschluss über die Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzten Frist

Es ist der Beschluss über die Äußerungen der Öffentlichkeit zu fassen, die im Rahmen der gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch festgesetzten Frist vorgebracht worden sind.

Die vorgebrachten Äußerungen sind in der **Anlage 2** zur Sitzungsvorlage abgedruckt. Sie sind mit einem Abwägungsergebnis der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen. Der abschließende Beschluss über die Äußerungen bleibt dem Rat der Stadt Rheinbach im Rahmen der Gesamtabwägung vorbehalten und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

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

Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplanentwurf, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen 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 Bebauungsplanentwurfes benachrichtigt werden.

Bei den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen handelt es sich im Einzelnen um:

1. Äußerung 1 mit 93 Unterschriften vom 03.09.2015
2. Äußerung 2 vom 11.09.2015
3. Äußerung 3 vom 05.10.2015
4. Äußerung 4 vom 16.10.2015
5. Äußerung 5 vom 15.10.2015

Des Weiteren steht nachfolgende umweltbezogene Unterlage zur Verfügung:

- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 24.09.2015

Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass

1. gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben nach § 3 (2) Satz 2 Baugesetzbuch (Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen) sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4 c ist ebenfalls nicht anzuwenden,

2. gemäß § 4 a (6) Baugesetzbuch nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung unberücksichtigt bleiben können,
3. ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
4. gemäß § 27 a Verwaltungsverfahrensgesetz die zur Einsicht auszulegenden Unterlagen im Internet zugänglich gemacht werden. In der öffentlichen Bekanntmachung ist die Internetseite anzugeben.

Zur Vorbereitung der heutigen Beschlussfassungen sind folgende Anlagen der Sitzungsvorlage beigefügt:

- Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (**Anlage 1**)
- Tabellarische Auflistung der Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB festgesetzten Frist (**Anlage 2**)
- Entwurf des Bebauungsplanes(**Anlage 3**)
- Textliche Festsetzungen und Hinweise (**Anlage 4**)
- Begründung (**Anlage 5.0**)
- Anlage 1 der Begründung:
Artenschutzrechtliche Prüfung (**Anlage 5.1**)

Während der öffentlichen Auslegung/Behördenbeteiligung stehen alle auszulegenden Unterlagen und die öffentliche Bekanntmachung auch auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.Rheinbach.de zum Download bereit.

Rheinbach, den 10.11.2015

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachgebietsleiterin

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Anlage 2: Abwägungstabelle
- Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes
- Anlage 4: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5.0: Begründung zum Bebauungsplan
- Anlage 5.1: Artenschutzrechtliche Prüfung als Anlage 1 zur Begründung