

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“ wurde 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.

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, sind folgende wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen im Plan erfolgt:

- 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.

Der Bebauungsplan besteht aus zeichnerischen (Anlage 3) und textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Anlage 5). Ziel und Inhalt der Bauleitplanung sind dem Ausschuss bereits in der Vergangenheit erläutert worden. Zudem sind diese detailliert in der als Anlage 4.0 beigefügten Begründung dargelegt. Anlage zur Begründung ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 4.1).

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist, wie in der Begründung (Anlage 4.0) 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 liegt vor.

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 wurde 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 jedoch 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 der Ausschuss in seiner Sitzung am 24.11.2015 die vorläufige Abwägung der von der Öffentlichkeit vorgebrachten Äußerungen 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 der Ausschusssitzung am 24.11.2015 gefasst.

Die Auflistung der Äußerungen der Öffentlichkeit, die im Rahmen der gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch festgesetzten Frist vorgebracht worden sind, einschließlich Abwägungs- und Beschlussvorschlag ist als **Anlage 2** zur abschließenden Beschlussfassung im Rat beigefügt.

Der vom Ausschuss in seiner Sitzung am 24.11.2015 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“ hat mit der Begründung einschließlich Anlage 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 09.12.2015 bis einschließlich 14.01.2016 öffentlich ausgelegt.

Zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 02.12.2015 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 zudem die während der Beteiligungsfrist eingegangenen Stellungnahmen zur Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr abgedruckt. Sie sind mit einem Abwägungsvorschlag sowie einem Beschlussvorschlag versehen. Die Stellungnahmen mit Abwägungs- und Beschlussvorschlägen werden 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, der aus zeichnerischen (**Anlage 3**) und textlichen Festsetzungen und Hinweisen (**Anlage 5**) besteht, im nächsten Schritt als Satzung beschlossen und die beigefügte Begründung mit Anlage (**Anlage 4.0 und 4.1**) gebilligt werden.

Folgende Anlagen sind zur Vorbereitung der Beschlussfassungen der Sitzungsvorlage beigefügt:

- **Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Anlage 1)**
- **Auflistung der während der im Rahmen der gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch festgesetzten Frist vorgebrachten Äußerungen der Öffentlichkeit einschließlich Abwägungs- und Beschlussvorschlag und Auflistung der während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch vorgebrachten Stellungnahmen**
- **Bebauungsplan – Stand: Satzungsbeschluss - (Anlage 3)**
- **Begründung (Anlage 4.0)**
- **Artenschutzrechtliche Prüfung, Anlage 1 der Begründung (Anlage 4.1)**
- **Textliche Festsetzungen und Hinweise (Anlage 5)**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach 73 „Keramikerstraße“ 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 Äußerungen und
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.

Rheinbach, den 11.02.2016

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin