

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 12 „Prümer Wall/Himmeroder Wall“ 4. Änderung ist vom Rat in seiner Sitzung am 02.05.2016 entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 19.04.2016 unter Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ zur Aufstellung beschlossen worden.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Rheinbacher Innenstadt, Gemarkung Rheinbach, Flure 16 und 30, südlich der Polligsstraße (Flst. Nr. 143) und nördlich des öffentlichen Parkplatzes Himmeroder Wall (Flst. Nr. 182) – siehe **Anlage 1**. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dabei aus dem Gebäudeensemble des Kultur- und Bürgerzentrums Himmeroder Hof (Flst. Nr. 140 - 142) einschließlich aller Nutzungen sowie aus den südlich des Gebäudeensembles vorgelagerten Freiflächen (Flst. Nr. 19 und 20) gebildet. Der Planbereich wird im Westen durch die angrenzende Bestandsbebauung (Flst. Nr. 144) und den hier südlich vorgelagerten Freiflächen (Flst. Nr. 18) begrenzt. Im Osten wird der Planbereich durch die angrenzende Bestandsbebauung (Flst. Nr. 139) sowie den hier ebenfalls südlich vorgelagerten Freiflächen (Flst. Nr. 21) begrenzt. Das Plangebiet weist eine Fläche von 0,18 ha auf. Der Geltungsbereich ist in dem der Verwaltungsvorlage beigefügten Übersichtsplan (**Anlage 2**) dargestellt.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des „Römerkanal Informationszentrums“ geschaffen werden, welches südlich angrenzend an das Kultur- und Bürgerzentrum Himmeroder Hof errichtet werden soll. Die hierfür notwendige 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 12 „Prümer Wall - Himmeroder Wall“ ist erforderlich, da die derzeitigen Festsetzungen einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen würden. Das Vorhaben ist Bestandteil des Integrierten Handlungskonzeptes „Masterplan Innenstadt“, welches voraussichtlich in gleicher Sitzung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vorberaten und am 03.04.2017 durch den Rat der Stadt Rheinbach beschlossen werden soll. Durch die geplante Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen innerhalb zukünftiger Flächen für den Gemeinbedarf auf Teilflächen vorhandener Sondergebiets- und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung soll mit der geplanten Nutzung ein überregionales kulturhistorisches Angebot für die Öffentlichkeit geschaffen werden, mit dem gleichzeitig das kulturelle Angebot der Stadt Rheinbach aufgewertet und verdichtet wird.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 12 „Prümer Wall - Himmeroder

Wall“ zur Art der baulichen Nutzung stehen der geplanten Realisierung des Römerkanal- Informationszentrums im südwestlichen Bereich des Plangebiets, angrenzend an die vorhandenen Flächen für den Gemeinbedarf, entgegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist daher eine Ausweitung der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für die zur Nachverdichtung vorgesehen Flächen geplant. Die im gleichen Bereich bisher festgesetzten Flächen des Sondergebiets Himmeroder Wall mit der Zweckbestimmung: Parken, Kirmes, Spielen, Zirkus und sonstige Sonderveranstaltungen, welche hier vorrangig als Gehwegflächen genutzt werden, sollen dabei um die Größe der hinzukommenden Flächen für den Gemeinbedarf reduziert werden. Zudem sollen die in diesem Bereich ebenfalls festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg) entfallen. Die im weiteren Verlauf der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung flankierenden und bisher nicht umgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sollen ebenfalls entfallen, da eine mögliche Verschattung der südlichen Fassadenfront des „Kultur- und Bürgerzentrums Himmeroder Hof“ langfristig ausgeschlossen werden soll. Zudem soll mit dem Ausschluss dieser Pflanzgebote für den südöstlichen, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen, standortprägenden großkronigen Baumstandort die Möglichkeit eines entsprechenden städtebaulichen Wirkungsbereichs langfristig gesichert werden. Der Verlauf der Baulinien im Süden und Norden innerhalb der vorhandenen Flächen für den Gemeinbedarf soll erhalten werden. Hierdurch soll der planungsrechtlichen Bestandssicherung der denkmalgeschützten Bebauung Rechnung getragen werden. Dieser soll gemäß den gesetzlichen Vorgaben darüber hinaus im Bebauungsplan als Denkmal nachrichtlich dargestellt werden. Um für die geplante bauliche Nachverdichtung ein geeignetes städtebauliches Einfügen innerhalb des stadträumlich und historisch bedeutsamen Umfeldes zu gewährleisten, sollen auch innerhalb der hinzutretenden Flächen für den Gemeinbedarf überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden. Die Festsetzung soll jedoch im Gegensatz zum Bestand größtenteils in Form von Baugrenzen erfolgen, um hier innerhalb einer städtebaulich verträglichen räumlichen Ausbildung in Hinblick auf die künftige bauliche Realisierung geringfügig mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Lediglich in dem an den Bestand angrenzenden Bereich soll eine Baulinie festgesetzt werden, um hierdurch den unmittelbaren baulichen Anschluss des geplanten Baukörpers an den Bestand planungsrechtlich zu sichern.

Grundlage zur Anordnung der geplanten Flächen für den Gemeinbedarf und überbaubaren Grundstücksflächen ist der architektonische Entwurfsgedanke, welcher mit dem Gebäude ein bewusstes

Abrücken vom historischen Stadtgrundriss vorsieht. Mit dieser städtebaulichen Herauslösung soll die historisch gewachsene Situation wieder verdeutlicht werden. Mittels eines baulichen Übergangs (sog. Fuge), mit der der Korridor zwischen der historischen Bestandsbebauung und dem Verlauf der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage räumlich hervorgehoben werden soll und welcher damit gleichzeitig auf den Verlauf der in diesem Bereich gelegenen historischen Wegebeziehung entlang der Stadtbefestigungsanlage verweist, soll der hinzutretende Baukörper an den Bestand angeschlossen werden. Die Darstellung der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage soll damit gestalterisch als linienförmiger Bestandteil in das Gebäude eingebunden werden, deren weiterer Verlauf sich gemäß der vorhandenen örtlichen Situation nach Osten und Westen weiter fortsetzt. Mit der geplanten Höhenentwicklung des Gebäudes soll zudem insgesamt eine Unterordnung des geplanten Baukörpers in Bezug zum angrenzenden historischen und denkmalgeschützten Bestand bewirkt werden. Die konkrete Objektplanung erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren in enger Abstimmung mit dem LVR Amt für Denkmalpflege.

Die weiterführenden Inhalte und Ziele der Planung sind dem als **(Anlage 3)** beigefügten Bebauungsplanentwurf, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen **(Anlage 4)** und der als **Anlage 5.0** beigefügten Begründung zum Bebauungsplan einschließlich der Anlage - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Stand 11. Juli 2016 - **(Anlage 5.1)** zu entnehmen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist, wie in der Begründung **(Anlage 5.0, Kapitel 1.4.2)** ausgeführt, der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie öffentliche Verwaltungen“ dargestellt. Die geplanten zusätzlichen Flächen für den Gemeinbedarf im südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs einschließlich ihrer geplanten Zweckbestimmung entsprechen dieser Darstellung. Der Bebauungsplan kann daher gem. § 8 (2) BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 02.05.2016 ist das Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der baulichen Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen städtischen Quartier in Form der Ausweisung weiterer Flächen für den Gemeinbedarf in unmittelbarer Fortführung bereits vorhandener Flächen für den Gemeinbedarf innerhalb des historischen Kernstadtbereichs im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt worden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach

§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 4 (1) Baugesetzbuch wurde abgesehen. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern. Äußerungen der Öffentlichkeit im Rahmen der v.g. Frist sind nicht eingegangen.

Für das Vorhaben ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchgeführt worden. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass im Plangebiet aufgrund der örtlichen Verhältnisse mögliche Beeinträchtigungen auf planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden können. Konflikte mit den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind daher nicht zu erwarten. Durch Vorgaben zur zeitlichen Beschränkung von Rodungen im Zuge von Baufeldräumungen können Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vermieden werden. Die Vorgabe einer Umweltbaubegleitung im Vorfeld einer möglichen Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen sichert auch für diesen Zeitraum die Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG. Die Realisierung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist aufgrund des Befundes nicht erforderlich. Geschützte Pflanzen sind im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden. Vorkommen gefährdeter Pflanzen sind nicht bekannt. Ein Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG kann daher ausgeschlossen werden. Ein Ausnahmetatbestand gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt sich nicht. Die detaillierten artenschutzrechtlichen Untersuchungsergebnisse sind dem Fachbeitrag des Büros HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Stand 11. Juli 2016, der als Anlage der Begründung beigelegt ist (Anlage 5.1), zu entnehmen.

Der vom Ausschuss in seiner Sitzung am 22.11.2016 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 12 "Prümer Wall/Himmeroder Wall", 4. Änderung hat mit der Begründung einschließlich Anlagen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.01.2017 bis einschließlich 08.02.2017 öffentlich ausgelegt. Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen lagen zur öffentlichen Auslegung nicht vor. Als umweltbezogene Informationen wurden die artenschutzrechtlichen Untersuchungsergebnisse des Fachbeitrags des Büros HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Stand 11. Juli 2016 als Anlage zur Begründung mit ausgelegt.

Zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2016 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 6** der Sitzungsvorlage sind 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. Der noch ausstehende Beschlussvorschlag zur eingegangenen Stellungnahme B 1.27 des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 13.02.2017 wird nach dem Abstimmungsergebnis des anberaumten Termins mit der Bodendenkmalpflege am 14.03.2017 entsprechend ergänzt und dem Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr als Tischvorlage in der Sitzung des Ausschusses am 21.03.2017 und dem Rat in seiner Sitzung am 03.04.2017 vorgelegt.

Stellungnahmen, die eine Überplanung des Entwurfes erforderlich machen, liegen nicht vor.

Aufgrund der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahme B 1.11 der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 11.01.2017 schlägt die Verwaltung jedoch vor, im Abschnitt C: „Hinweise zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans“ bezogen auf die Grundwasserthematik unter Punkt 4. „Bergbau“, den Hinweis um die Thematik des möglichen Grundwasseranstieges nach Beendigung bergbaulicher Sumpfungmaßnahmen zu ergänzen.

Die Ergänzung des Hinweises stellt keine Änderung des Bebauungsplanes dar, die eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes erforderlich macht. Nach der Beschlussfassung über die Abwägung kann daher der Bebauungsplan, der aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen mit Hinweisen (**Anlagen 3 und 4**) besteht, im nächsten Schritt als Satzung beschlossen und die beigefügte Begründung (**Anlage 5.0**) mit Anlage (**Anlagen 5.1**) gebilligt werden.

Folgende Anlagen sind zur Vorbereitung der Beschlussfassungen der Sitzungsvorlage beigefügt:

- Luftbild (**Anlage 1**)
- Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (**Anlage 2**)
- Entwurf des Bebauungsplanes (**Anlage 3**)

- Textliche Festsetzungen und Hinweise (**Anlage 4**)
- Begründung (**Anlage 5.0**)
- Anlage 1 der Begründung:
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Büros HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten, Stand 11. Juli 2016 (**Anlage 5.1**)
- Auflistung der während der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4(2) Baugesetzbuch vorgebrachten Stellungnahmen einschließlich Abwägungs- und Beschlussvorschlägen (**Anlage 6**)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 12 "Prümer Wall/Himmeroder Wall", 4. Änderung unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt wurde und dementsprechend 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 die Gesamtabwägung 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.

Rheinbach, den 06.03.2017

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin