

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in der Sitzung am 27.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Waldhotel“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2010 im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“ der Stadt Rheinbach ortsüblich bekannt gemacht.

Im Parallelverfahren ist die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Waldhotel“ zur Aufstellung beschlossen worden.

Im weiteren Verfahren wurde der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62 „Waldhotel“ in zwei separate Bebauungspläne – Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ und Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ aufgeteilt. Auf die nachfolgenden Ausführungen hierzu wird verwiesen.

Das ehemalige „Waldhotel“ wurde ursprünglich als Restaurant und Hotel errichtet und bis in die 1960er Jahre entsprechend genutzt. Die Stadt Rheinbach hat das Objekt im Jahr 2000 erworben, um unerwünschten Nutzungen in diesem empfindlichen Bereich vorzubeugen. Die Nutzung der Flächen und der Gebäude für ein Hotel wurde erst 2007 wieder aufgenommen.

Bereits in den ersten Wochen nach Inbetriebnahme des Waldhotels zeigte sich, dass die Nachfrage das Angebot an Zimmern übersteigt. Die vorhandenen baulichen Anlagen des Waldhotels weisen kein weiteres Ausbaupotenzial auf, so dass zur Schaffung von neuen Kapazitäten die Errichtung eines neuen Gebäudes notwendig ist.

Um neben der Bestandssicherung eine untergeordnete Erweiterung zu ermöglichen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie, im räumlichen Gesamtzusammenhang beider Bebauungspläne betrachtet, die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Geplant ist, südöstlich des bestehenden Hotelkomplexes einen neuen Baukörper zu errichten. Es sollen Kapazitäten für insgesamt 32 Zimmer entstehen. Das Kellergeschoss des Gebäudes soll als Tiefgarage genutzt werden. Der zweigeschossige Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss soll sich in der Architektursprache auf den bestehenden Hotelbau beziehen. Das geplante Vorhaben ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ (**Anlage 3.2**) zu entnehmen, der ein Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ ist (**Anlage 3.1**).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 21.10.2010 an der Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme bis zum 23.11.2010 gebeten. Die

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.11.2010 bis einschließlich 23.11.2010 durchgeführt.

Um unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen vorzubeugen, wurde am 17.07.2011 vom Rat für die Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 43, Nr. 279 und 280 (zwischenzeitlich Flst. Nr. 283) der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen und am 29.07.2012 im amtl. Mitteilungsblattes „kultur und gewerbe“ der Stadt Rheinbach ortsüblich bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 13.11.2012 den vorläufigen Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst. Für die abschließende Beschlussfassung über das Abwägungsergebnis, die dem Rat vorbehalten bleibt, ist die Zusammenfassung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung mit Abwägungsergebnis als **Anlage 2.1** beigefügt.

Nach der frühzeitigen Trägerbeteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Waldhotel“ und der 13. Flächennutzungsplanänderung auf die tatsächlich erforderlichen Flächen reduziert, um keine umliegenden Waldflächen in Anspruch zu nehmen.

Ebenfalls wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Waldhotel“ in zwei Plangebiete - den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ aufgeteilt. Mit dem Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bestandssicherung geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ soll dagegen die Zulässigkeit der Erweiterung um ein zusätzliches Bettenhaus regeln und die Planung auf das tatsächlich geplante Vorhaben beschränken. Mit dem ergänzenden Hotelbau wird ein ausgewogenes, wirtschaftlich tragfähiges Verhältnis zwischen Hotellerie und Gastronomie erreicht.

Wie in dem als **Anlage 1** beigefügten Übersichtsplan dargestellt, umfasst der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ die Parzelle Gemarkung Rheinbach, Flur 43, Nr. 283.

Das Plangebiet wird abgegrenzt im Norden und Westen durch die Flächen des bestehen Hotelbetriebes „Waldhotel“, im Osten durch die Landesstraße 492 und im Süden durch die Waldflächen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (**Anlage 3.1**) zu entnehmen.

Ziel und Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan

– Blatt 1 + 2 – (**Anlagen 3.1 + 3.2**), sind dem Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr bereits in der Verwaltungsvorlage zur Sitzung am 13.11.2012 erläutert worden. Zudem sind sie detailliert in der als **Anlage 5** beigefügten Begründung dargelegt. Zur Begründung gehören nachstehende Anlagen:

- **Anlage 5.1:** Umweltbericht des Büros Ginster, Umwelt + Landschaft (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ – Umweltbericht, Mai 2017)
- **Anlage 5.2:** Landschaftspflegerischer Begleitplan, Büro Ginster, Umwelt + Landschaft (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“, Stand Mai 2017)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu

- bergbaurechtlichen Belangen
- natur und landschaftsschutzrechtlichen Belangen
- artenschutzrechtlichen Belangen
- wasser- und abwasserrechtlichen Belangen
- verkehrsrechtlichen Belangen
- abfallrechtlichen Belangen
- bodenschutzrechtlichen Belangen

haben entsprechend der Beschlussfassung des Ausschusses vom 13.11.2012 für die Dauer eines Monats in der Zeit 10. Dezember 2012 bis einschließlich 11. Januar 2013 zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich ausgelegen. Als Anlage zur Begründung hat ebenfalls der Landschaftspflegerische Begleitplan mit FFH Verträglichkeitsprüfung und Artenschutzprüfung des Büros Ginster, Landschaft + Umwelt, 2012 in dem v.g. Zeitraum ausgelegen.

Zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.12.2012 an der Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme bis zum 11.01.2013 gebeten worden.

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage 2.2** zur Sitzungsvorlage abgedruckt. Sie sind mit einem Abwägungsergebnis der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen. Der abschließende Beschluss über die Anregungen obliegt dem Rat im Rahmen der Gesamtabwägung und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

Während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch sind keine Stellungnahmen vorgebracht worden, die eine Überplanung des Entwurfes und eine erneute Beteiligung erforderlich machen.

Dennoch beinhalten die zum Satzungsbeschluss vorgesehenen Unterlagen gegenüber den Unterlagen zum Entwurfsbeschluss, die dem Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 13.11.2012 vorgelegen haben, nachfolgende geringfügige Änderungen:

- redaktionelle Änderungen des Umweltberichtes und des landschaftspflegerischen Begleitplans
- redaktionelle Änderungen der Begründung
- Modifizierung der textlichen Festsetzung zu „Stellplätzen“
- Ergänzung vorhandener Hinweise

Die v.g. Änderungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss, die keine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 4 a (3) Baugesetzbuch erfordern, wurden in den Satzungsunterlagen rot hervorgehoben.

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss gemäß § 12 (1) Baugesetzbuch ein öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag – der bei Satzungsbeschluss vorliegen muss – zwischen der Stadt Rheinbach und dem Vorhabenträger geschlossen werden.

Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung der Planungen innerhalb einer bestimmten Frist und es wird eine Kostenaufteilung geregelt. Darüber hinaus werden weitere Ausführungsdetails der Realisierung des Vorhabens festgelegt. Der Durchführungsvertrag ist nicht eigentlicher Bestandteil der Satzung, stellt aber eine zwingende Voraussetzung für den Satzungsbeschluss dar und muss daher vorher beschlossen werden.

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ liegt zur Beschlussfassung in nichtöffentlicher Sitzung vor (siehe TOP 5.1.1)

Nach der Beschlussfassung über die Gesamtabwägung und dem Beschluss über den Durchführungsvertrag kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Blatt 1) einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2), der aus Festsetzungen durch Zeichnung und Schrift besteht (**Anlagen 3.1 +3.2**), im letzten Schritt als Satzung beschlossen und die beigefügte Begründung (**Anlage 5.0**) einschließlich Umweltbericht und landschaftspflegerischem Begleitplan (**Anlagen 5.1 und 5.2**) und die zusammenfassende Erklärung (**Anlage 6.0**) gebilligt werden.

Hinsichtlich der Gesamtabwägung wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) eingegangene Stellungnahme (Eingabe Nr. 20) aus datenschutzrechtlichen Gründen in der als **Anlage 2.1** beigefügten Zusammenfassung der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr und des Rates anonymisiert wurde. Ebenfalls wurde die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) eingegangene

Stellungnahme (Eingabe Nr. 1) aus datenschutzrechtlichen Gründen in der als **Anlage 2.2** beigefügten Zusammenfassung der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr und des Rates anonymisiert. Den Mandatsträgern, die die Abwägungsentscheidung treffen müssen, werden jedoch die Stellungnahmen ohne Anonymisierung als **Anlage 2.3** und **Anlage 2.4** zur Verfügung gestellt, damit sie bei ihrer Entscheidung das Maß der individuellen Betroffenheit und damit das Gewicht bei der Abwägung einschätzen können. Im Ratsinformationssystem stehen die **Anlage 2.3** und **Anlage 2.4** der Öffentlichkeit **nicht** zum Download bereit.

Folgende Anlagen sind zur Vorbereitung der Beschlussfassung der Sitzungsvorlage beigefügt:

- Anlage 1.0 Übersichtsplan mit Abgrenzung des Bebauungsplanbereiches
- Anlage 2.1 Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Anlage 2.2 Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- Anlage 2.3 Mitteilung der Identität der Stellungnahme Nr. 20 aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (nicht öffentlich)
- Anlage 2.4 Mitteilung der Identität der Stellungnahme Nr. 1 aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (nicht öffentlich)
- Anlage 3.1 + 3.2 Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Blatt 1) einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2), Stand: Satzungsbeschluss
- Anlage 4.0 Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Anlage 5.0 Begründung
- Anlage 5.1 Umweltbericht des Büros Ginster, Umwelt + Landschaft (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ – Umweltbericht, Mai 2017)
- Anlage 5.2 Landschaftspflegerischer Begleitplan, Büro Ginster, Umwelt + Landschaft (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“, Stand Mai 2017)
- Anlage 6.0 Zusammenfassende Erklärung

Wie auf Seite 8 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeführt (**Anlage 5.0**), ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Umsetzung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ ist aufgrund der deutlich untergeordneten Größe des Plangebiets keine selbständige Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Da jedoch die gemeinsame, zeitlich im Zusammenhang stehende Umsetzung der Bebauungspläne Rheinbach Nr. 62.1 und Nr. 62.2 angestrebt

wird, ist daher in Hinblick auf die Größe beider Geltungsbereiche die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig. Aus diesem Grund wird die 13. Flächennutzungsplanänderung „Waldhotel“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ nachfolgend durchgeführt.

Unter der Voraussetzung, dass der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ vom Rat beschlossen wurde, schlägt die Verwaltung nunmehr vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) Beschluss über die Gesamtabwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen**
- b) Satzungsbeschluss**

Wie bereits ausgeführt, erfolgt eine Vorberatung der Beschlüsse unter a) +b) im Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr, der diese als Empfehlung an den Rat fasst. Die abschließende Beschlussfassung erfolgt durch den Rat.

Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Verwaltung alle notwendigen Schritte für die Rechtskraft und die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 1 + 2) veranlassen.

Rheinbach, den 31.05.2017

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin