

Der Bebauungsplan Rheinbach-Womersdorf Nr. 16 „In den Gärten“, 1. Änderung ist vom Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 20.02.2017 entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 31.01.2017 zur Aufstellung beschlossen worden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach-Womersdorf Nr. 16 „In den Gärten“, 1. Änderung umfasst eine Fläche im Nordwesten des Rheinbacher Ortsteils Womersdorf. Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der Straße „In den Gärten“ begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsabgrenzung entlang der Kreisstraße K 16 („Unterdorf“). Im Süden wird das Plangebiet vom Grundstücksverlauf der begleitenden Landesstraße L 471 („Womersdorfer Straße“) begrenzt. Die Abgrenzung im Westen erfolgt durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, Gemarkung Womersdorf, Flur 13, Flst. Nr. 92, 12 und 14. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan (**Anlage 1**) zu entnehmen.

Der unterliegende Bebauungsplan ist seit dem 01.07.2006 rechtskräftig. Der Geltungsbereich der anstehenden 1. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Womersdorf Nr. 16 „In den Gärten“ (**Anlage 1**) ist deckungsgleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan (**Anlage 3**). Das vorhandene Planungsrecht wurde dem Ausschuss bereits in der Verwaltungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss BV/0840/2017 erläutert. Auf diese Ausführungen und die Ausführungen der als **Anlage 7** beigefügten Begründung wird verwiesen.

Um innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Rheinbach-Wormersdorf Nr. 16 „In den Gärten“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die zeitnah erforderliche Schulerweiterung sowie die geänderte innere Erschließung und die innerörtliche Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnbebauung zu schaffen und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Gesamtbereich zu gewährleisten, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Auf Grundlage des in der Ausschusssitzung am 31.01.2017 vorgestellten städtebaulichen Konzeptes, dass aus den als **Anlage 3** beigefügten Varianten besteht und welches sich grundsätzlich an den Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplans orientiert, beschloss der Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 20.02.2017 entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 31.01.2017 die Bebauungsplanänderung zur Aufstellung.

Der Aufstellungsbeschluss ist mit Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“ vom 31.03.2017 öffentlich bekanntgemacht worden. 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. Eine Beschlussfassung über vorgebrachte Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 2 BauGB

festgesetzten Frist ist mangels Vorlage von Stellungnahmen nicht erforderlich.

Zugunsten einer flexibleren Nutzungsmöglichkeit der im öffentlichen Eigentum stehenden Grundstücksflächen westlich der geplanten Schulerweiterung sowie des geringeren Erschließungsaufwandes im Falle einer Stickerschließung im zentralen Bereich des Plangebiets hat die Verwaltung die erarbeitete Variante 2 des städtebaulichen Konzeptes (siehe Anlage 6.2 der Sitzungsvorlage vom 31.01.2017 und **Anlage 4** der heutigen Verwaltungsvorlage) als Vorzugsvariante erachtet und auf deren Grundlage einen Bebauungsplanentwurf erarbeitet (**Anlage 5**). Auf Grundlage dieser Variante werden die städtebaulichen Zielsetzungen der unterliegenden Planung des rechtskräftigen Bebauungsplans weiterhin erfüllt.

Demnach ist weiterhin eine interne Erschließung in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs mit Anbindung an die Straße „In den Gärten“ im Norden vorgesehen, die jedoch im Gegensatz zur vorhergehenden Planung um ca. 2,50 m im Querschnitt erweitert werden soll, um so die verkehrliche Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer im Plangebiet zu erhöhen. Eine verkehrliche Anbindung an die Landesstraße L 471 im Süden soll zugunsten der Ausweitung der Gemeinbedarfsflächen nicht weiterverfolgt werden. Aufgrund des Wegfalls der geplanten Verkehrsführung im Nahbereich des Schulstandortes kann im Gegensatz zur Planung im unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan der nördliche Schulaußenbereich sowie das Haus „Herzig“ (Womersdorfer Straße 31) im Süden vollständig erhalten werden. Entlang der verbleibenden öffentlichen Erschließung, welche nun in Form einer Stickerschließung geplant wird, soll in Anlehnung an die unterliegende Planung weiterhin eine Bebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Diese sollen jedoch im Gegensatz zur bisherigen Planung parallel zur geplanten Erschließung angeordnet werden. Aufgrund der vorliegenden Planung kann so für diesen Plangebietsbereich ein zusätzliches Angebot an ca. zehn Bauplätzen mit insgesamt sechs Doppelhaushälften und vier Einzelhäusern geschaffen werden. Die Anordnung von Besucherstellplätzen ist innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

Da kein erkennbares Interesse der privaten Grundstückseigentümer an einer baulichen Entwicklung Ihrer unbebauten Grundstücksflächen entlang der ursprünglich geplanten Stickerschließung im westlichen Teilbereich vorliegt, soll im Zuge der anstehenden 1. Änderung des Bebauungsplans die Erschließung und Zulässigkeit der baulichen Nachverdichtung für diesen Bereich zurückgenommen werden. Für die im öffentlichen Eigentum stehenden und zur baulichen Nachverdichtung weiterhin vorgesehenen Flächen in Fortsetzung der ursprünglich geplanten Stickerschließung (Flst. Nr. 12 - 14) soll nun mangels Grundstücksverfügbarkeit die Erschließung von Norden von Seiten der Straße „In den Gärten“ erfolgen. Auf Grundlage der Erschließungsplanung ist entlang der Straße „In den Gärten“ zuzüglich zur Erschließung der südlich gelegenen Grundstücksflächen die Errichtung eines Einzelhauses in Grenzbauweise analog zum angrenzenden Bestand möglich. Im südlichen Bereich werden weitere bauliche

Nachverdichtungsmöglichkeiten eröffnet. Die Anordnung von Besucherstellplätzen ist auch in diesem Bereich innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

Im Zuge des Planverfahrens kann so unter Berücksichtigung der hinzutretenden Schulerweiterung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Angebot zur Realisierung von insgesamt ca. 12 zusätzlichen Bauplätzen geschaffen werden. Die genaue Anordnung der Erschließung und der überbaubaren Grundstücksflächen ist dem zeichnerischen Bestandteil des Entwurfs des Bebauungsplans Rheinbach-Womersdorf Nr. 16 „In den Gärten“, 1. Änderung (**Anlage 5**) zu entnehmen. Ziel und Inhalt der Planung sind in der als **Anlage 7** beigefügten Begründung zum Planentwurf detailliert erläutert.

Im Zuge der anstehenden 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die bestehenden Festsetzungen zum überwiegenden Teil beibehalten und zugunsten der städtebaulichen Feinsteuerung im Innenbereich weiter vertieft werden. So sollen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets und des Mischgebiets zusätzlich Festsetzungen zu den zulässigen Dachneigungen getroffen werden, um in diesem sensiblen Bereich ein städtebaulich verträgliches Einfügen zukünftiger Bebauungen zu sichern. Zudem werden die örtlichen Bauvorschriften gegenüber der vorliegenden Planung weiter vertieft, um ein verträgliches und dauerhaftes homogenes Ortsbild zu wahren sowie die Gestaltung, städtebauliche Erscheinung und Nutzung der privaten Freiflächen für alle Grundstückseigentümer verbindlich und einheitlich untereinander zu regeln. Dadurch soll ein zukünftig städtebaulich geordnetes Gesamterscheinungsbild im Quartier erreicht werden. Die einzelnen Festsetzungen und deren Herleitung sind dem textlichen Bestandteil des Entwurfs des Bebauungsplans Rheinbach-Womersdorf Nr. 16 „In den Gärten“, 1. Änderung (**Anlage 6**) sowie der beigefügten Begründung (**Anlage 7**) zu entnehmen. Die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans, welche nicht Bestandteil der 1. Änderung dieses Bebauungsplans geworden sind, sollen entsprechend entfallen.

Die Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan deckt sich grundsätzlich mit den Planungsabsichten. Eine wesentliche Abweichung besteht nur im Hinblick auf die Darstellung der privaten Grünflächen. Im Zuge des vorhergehenden Planverfahrens wurde auf Grundlage des landesplanerischen Einvernehmens von einer Änderung des Flächennutzungsplanes Abstand genommen (siehe Kapitel 1.4.2 der als **Anlage 7** beigefügten Begründung). Mit der Überplanung der privaten Grünflächen werden die allgemeinen Grundzüge der geordneten Entwicklung von Bau- und Freiflächen im Ortsteil Wormersdorf weiterhin nicht berührt. Aus Gründen der Rechtssicherheit soll der Flächennutzungsplan jedoch nun im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen. Das landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln liegt mit Schreiben vom 08.06.2017 vor.

3. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt nun vor, folgenden Beschluss zu fassen:

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 und die Begründung 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. Der Ausschuss nimmt zur Kenntnis, dass wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen zur Offenlegung nicht vorliegen.

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,

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.rheinbach.de zum Download bereitgestellt. Zusätzlich werden die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse www.uvp.nrw.de zugänglich gemacht. In der öffentlichen Bekanntmachung wird hierauf hingewiesen.

Zur Vorbereitung der Beratung und der Beschlussfassungen wird auf als Anlage beigefügten Unterlagen verwiesen.

Rheinbach, den 26.09.2017

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin