

Stadt Rheinbach

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“

Begründung

Stand: Erneute Offenlage gem. §§ 4a (2) und (3) BauGB

Inhaltsverzeichnis:

1	Rechtsgrundlagen.....	3
2	Verfahrensablauf	3
3	Ziel- und Zweck der Planung	4
3.1	Planungsanlass	4
3.2	Planerfordernis	4
3.3	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	5
4	Rahmenbedingungen	5
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
4.2	Bestehende Nutzungen	6
4.3	Übergeordnete Planungen.....	7
5	Begründung der Planinhalte	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4	Erschließung.....	9
5.5	Stellplätze	10
5.6	Private Grünfläche	10
5.7	Ver- und Entsorgung.....	11
5.8	Hinweise	11
6	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	12
6.1	Artenschutzprüfung, FFH- Verträglichkeit.....	12
6.2	Klimaschutz	12
7	Umweltbericht	12
8	Gutachten	12
9	Umsetzung der Planung	12

1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), die zuletzt durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162) geändert worden ist und das Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2016 (GV. NRW 2016 S. 559 ff), jeweils in der zum Zeitpunkt der erneuten öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

2 Verfahrensablauf

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) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2010 im amtl. Mitteilungsblatt „Kultur und Gewerbe“ der Stadt Rheinbach ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben der Stadtverwaltung vom 21.10.2010 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 der Stadt Rheinbach für die Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 43, Nr. 279 und 280 der Erlass einer Veränderungssperre beschlossen und am 29.07.2012 im amtl. Mitteilungsblatt „Kultur und Gewerbe“ der Stadt Rheinbach ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen des Verfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Waldhotel“ in zwei Plangebiete - den Bebauungsplan Nr. 62.1 „Waldhotel“ und den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ aufgeteilt. Für den Erweiterungsbereich wurde ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dadurch wurde die Planung auf das tatsächlich geplante Vorhaben beschränkt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 62.1 „Waldhotel“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Bestandssicherung geschaffen werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ soll dagegen die Zulässigkeit der baulichen Erweiterung um ein zusätzliches Bettenhaus regeln.

Die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 62.1 wurde vom 10. Dezember 2012 bis einschließlich 11. Januar 2013 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ergaben sich für die Planung wesentliche Änderungen. Entsprechend den berücksichtigten Änderungserfordernissen wurde der Plan im Nachgang hin zu der vorliegenden Fassung überarbeitet.

3 Ziel- und Zweck der Planung

3.1 Planungsanlass

Das ehemalige „Waldhotel“ wurde ursprünglich als Restaurant und Hotel 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 Stadt Rheinbach hat daraufhin eine Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Waldhotel“ und die 13. Flächennutzungsplanänderung eingeleitet, um die Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Grundlage für die erstellten Plankonzepte war ein Nutzungskonzept zur Sanierung und Umwandlung der bestehenden Gebäude in Eigentumswohnungen. Trotz intensiver bundesweiter Vermarktungsbemühungen des damaligen Investors scheiterte das Konzept an der mangelnden Nachfrage.

Zwischenzeitlich konnten Teilflächen veräußert werden und es wurde eine Baugenehmigung (gemäß § 35 BauGB) für die Sanierung des Waldhotels und **sowie für** einen Anbau erteilt. Daraufhin wurden am 11.09.2006 die bereits eingeleiteten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Waldhotel“ und der 13. Flächennutzungsplanänderung „Waldhotel“ eingestellt. Die Nutzung der Flächen und der Gebäude für ein Hotel wurde 2007 erneut aufgenommen.

Der Bebauungsplan Nr. 62.1 „Waldhotel“ soll **lediglich** der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Nutzung dienen. **Eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans soll dementsprechend ausgeschlossen werden.**

3.2 Planerfordernis

Die Fläche des „Waldhotels“ liegt südlich des Kernbereiches der Stadt Rheinbach außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereiches und ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um die bestehende Nutzung an diesem Standort zu sichern sind die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie, **im räumlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ betrachtet**, die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die vorliegende Planung wird seitens der Stadt Rheinbach als erforderlich erachtet, um den schon heute wichtigen Anziehungspunkt für die Bewohner und Gäste der Stadt zu sichern und eine untergeordnete Entwicklung zu ermöglichen. Die bereits etablierte Nutzung des Waldhotels mit dem Hotelbetrieb, Gastronomie, Hochzeitspavillon, Festsälen u. ä. umgeben von Waldflächen wird heute gut angenommen und stellt eine besondere Adresse innerhalb der Stadt Rheinbach dar. Das geplante Vorhaben soll u. a. auch den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung in Bezug auf die Freizeitgestaltung und Nutzung für ~~die~~ **Feierlichkeiten** dienen. Für die Stadt Rheinbach **nimmt der Hotelstandort selber** ~~hat das Waldhotel ebenfalls~~ eine besondere Bedeutung **ein**, ~~insbesondere~~ da die Möglichkeit besteht, den Hochzeitspavillon für standesamtliche Trauungen zu nutzen. ~~Mit der geplanten Erweiterung sollen außerdem die bestehenden Arbeitsplätze erhalten sowie zusätzliche geschaffen werden.~~ Das Vorhaben dient somit **auch** dem ~~besonderen~~ öffentlichen Interesse.

Da es sich bei der Planung um einen bestehenden Standort handelt **und im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine weitere bauliche Nachverdichtung ermöglicht werden soll**, ~~kann dadurch~~ wird dem

~~Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. umgegangen und eine Die~~ Die Erstversiegelung im unbeplanten Außenbereich ~~vermeiden werden wird dementsprechend vermieden.~~ Durch die entsprechenden Regelungen ~~werden demzufolge sollen~~ auch die Freiflächen gesichert und zukünftig von der Bebauung frei gehalten werden.

Das Plangebiet liegt ~~zwar innerhalb des Landschaftsschutzgebietes eines sensiblen Bereiches~~ und grenzt an ein Naturschutzgebiet, ein FFH-Gebiet und ~~den Rheinbacher Stadtwald Wald an. eine Eine~~ Beeinträchtigung der Umweltbelange ist jedoch aufgrund der ~~ausschließlichen Fortführung der~~ bereits bestehenden Nutzung nicht zu erwarten. Dies wurde im Rahmen entsprechender Gutachten untersucht und nachgewiesen (siehe Kap. 6).

3.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan ~~Rheinbach~~ Nr. 62.1 „Waldhotel“ soll das bestehende Waldhotel ~~einschließlich aller mit allen~~ dem Hotelbetrieb dienenden Gebäuden und Anlagen, die zwischenzeitlich entstanden sind, planungsrechtlich gesichert werden. ~~Die als sonstiges Sondergebiet festgesetzten Flächen sollen Die südliche Fläche soll dabei~~ dem eigentlichen Hotelbetrieb mit seinen baulichen Anlagen und den erforderlichen Stellplätzen vorbehalten ~~werden bleiben. die Die weiter südlich gelegenen Flächen nördliche Fläche soll~~ sollen dagegen ~~weiterhin als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes erhalten und planungsrechtlich~~ als private Grünflächen festgesetzt gesichert werden. ~~Bis auf den bereits vorhandenen Hochzeitspavillon~~ werden diese Flächen ~~zukünftig weiterhin und~~ von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Die 13. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

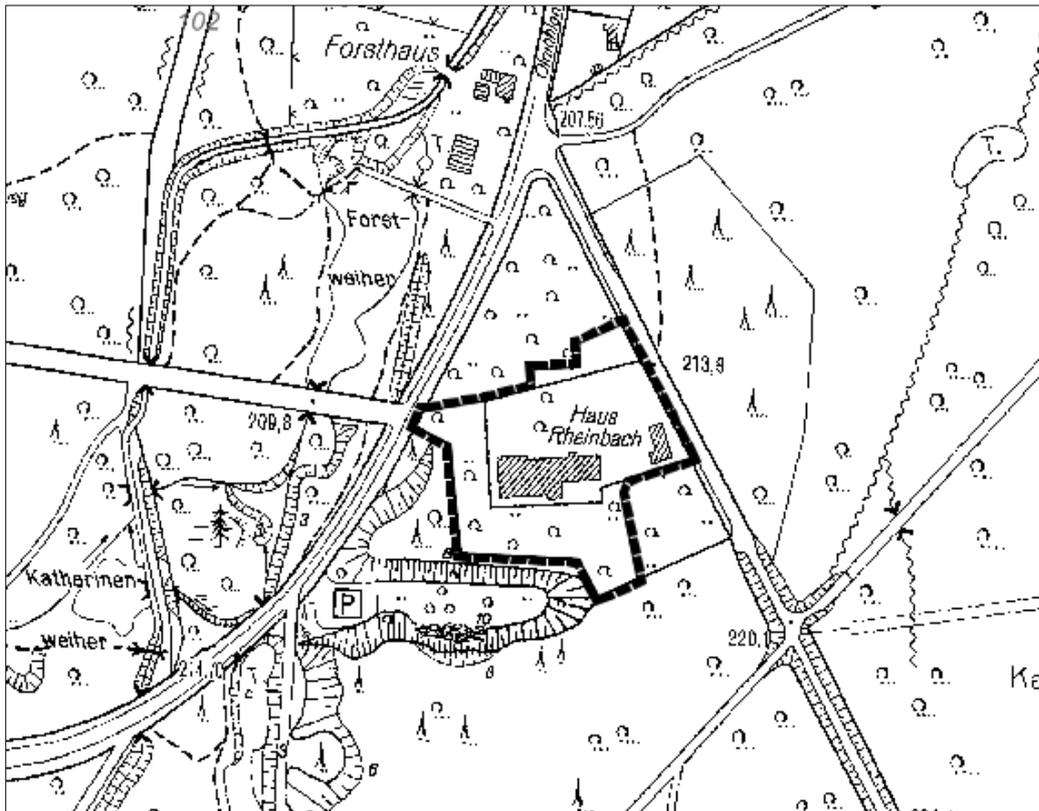
Der Bebauungsplan ~~Rheinbach~~ Nr. 62.1 „Waldhotel“ ~~der Stadt Rheinbach~~ liegt südlich des eigentlichen Kernbereiches der Stadt Rheinbach und umfasst ~~das Flst. Nr. 280 die Parzellen der Gemarkung Rheinbach, Flur 43, Nr. 280 und den überwiegenden Anteil des Flst. Nr. 282, Flur 43, Gemarkung Rheinbach.~~

Das ~~dreieckige~~ Plangebiet wird im Norden durch die vorhandene, dem Hotelstandort zugehörige, Obstbaumwiese auf dem Flst. Nr. 281 abgegrenzt. Im Osten verläuft die Abgrenzung entlang der Flächen der Landesstraße L 492 sowie entlang der Grenze des Flst. Nr. 283, welches den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ umfasst. Die südliche und südwestliche Abgrenzung verläuft entlang der gemeinsamen Grenze mit dem Flst. Nr. 257. In diesem Bereich grenzen der Rheinbacher Stadtwald und die Flächen des ehemaligen Steinbruchs an das Plangebiet an. Im Westen wird das Plangebiet durch die Flächen der Landesstraße L 113 begrenzt. ~~Nordwesten durch die Landesstraße 113, im Nordosten durch die Landesstraße 492, die auch die nördliche Abgrenzung des Plangebietes bilden und im Süden durch die Waldflächen sowie durch den ehemaligen Steinbruch. Eine Die~~ genaue Abgrenzung ~~des Plangebiets~~ ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Nach ~~dem Ergebnis~~ der frühzeitigen ~~Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange~~ Trägerbeteiligung wurde der Geltungsbereich des ~~ursprünglichen~~ Bebauungsplanes Nr. 62 „Waldhotel“, ~~welcher die Flächen der in separaten Planverfahren fortgeführten Bebauungspläne Rhein-~~

bach Nr. 62.1 „Waldhotel“ und Rheinbach Nr. 62.2 „Erweiterung Waldhotel“ insgesamt umfasste, und sowie der Geltungsbereich der 13. Flächennutzungsplanänderung auf die tatsächlich erforderlichen Flächen des Hotelstandortes reduziert, um keine umliegenden Waldflächen in Anspruch zu nehmen. Im Nachgang der Offenlage wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ nochmals angepasst und in diesem Zusammenhang um die nördlich gelegenen Flächen der bestehenden Obstbaumwiese reduziert.

Übersichtsplan mit Einzeichnung des Gebietes des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“:



Quelle: Katasterauskunft Rhein-Sieg-Kreis, eigene Darstellung

4.2 Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet wird bereits heute als Waldhotel Hotelstandort genutzt. Die baulichen Anlagen sind im Süden des Plangebietes konzentriert und bestehen aus einem größeren Bettenhaus mit gastronomischen Betrieben sowie einer Remise im Südosten des Plangebietes. Südlich des Hauptgebäudes befindet sich ein Biergarten mit einer großzügigen Außenterrasse. Daran schließen sich weiter südlich oberhalb der vorhandenen Hangkante des natürlichen Geländes weitere Freiflächen an. Im Südwesten Innerhalb dieser Freiflächen befindet sich im südwestlichen Bereich der wurde kürzlich ein Hochzeitspavillon errichtet. Die erforderlichen Stellplätze sind im östlichen Bereich der Grundstückszufahrt von Seiten der im Zufahrtbereich von der Landesstraße L 492 angeordnet.

Die nördliche Fläche des Plangebietes ist frei von jeglicher Bebauung und ist als Gartenfläche mit Obstbäumen und Fußwegen gestaltet. Die Flächen des Plangebietes befinden sich zwischenzeitlich vollständig in Privateigentum, zum Teil im Eigentum des Hotelbesitzers, zum anderen Teil im Eigentum

der Stadt Rheinbach. Die Nutzung der Flächen für das Waldhotel wurde zwischen der Stadt und dem Hotelbesitzer über Pachtverträge geregelt.

4.3 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ als Waldbereich und als Freiraumfunktion - Schutz der Natur dargestellt.

Ausschnitt aus dem Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein Sieg (ohne Maßstab)

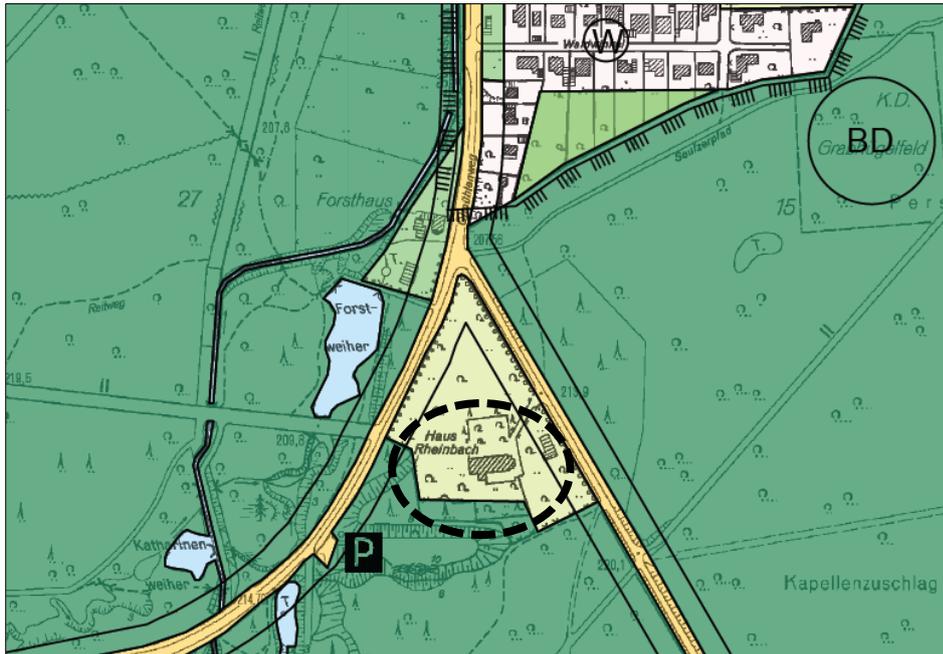


Quelle: Bezirksregierung Köln, eigene Darstellung

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die südliche Teilfläche, **welche vorwiegend als private Grünfläche festgesetzt werden soll**, ist als **Waldfläche** Fläche für Wald ausgewiesen dargestellt. **Die jetzige Planung setzt grundsätzlich eine Aufgrund der vorliegenden Planung zur Nutzungsänderung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich voraus.** Der Flächennutzungsplan wird daher **im Zuge der 13. Änderung „Waldhotel“ mit der 13. Flächennutzungsplanänderung „Waldhotel“** im Parallelverfahren geändert.

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach (ohne Maßstab):



Quelle: eigene Darstellung

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Rheinbacher Osteifel“ des Landschaftsplanes Nr. 4 „Meckenheim, Rheinbach, Swisttal“ des Rhein-Sieg-Kreises. Die angrenzenden Waldflächen liegen darüber hinaus im FFH-Gebiet DE-5307-301 „Laubwald südlich Rheinbach“ bzw. dem NSG 2.1-14 „Rheinbacher Wald“ im Landschaftsplan Nr. 4 des Rhein-Sieg-Kreises.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes **Rheinbach** Nr. 62.1 „Waldhotel“ tritt der Landschaftsplan Nr. 4 „Meckenheim, Rheinbach, Swisttal“ gemäß § 29 Abs. 4 LG NW für die Flächen des sonstigen Sondergebiets „Waldhotel“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Bebauungsplan nicht widersprochen hat.

5 Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 Satz 1 BauNVO wurde ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Waldhotel“ zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Vorhabens **anteilig** festgesetzt. Dem Nutzungskonzept entsprechend soll das Plangebiet der Unterbringung einer Hotelnutzung sowie dem Hotelbetrieb dienenden Anlagen und Schank- und Speisewirtschaften dienen. Mit der Festsetzung des **sonstigen Sondergebietes** „Waldhotel“ soll das städtebauliche Ziel der Stadt Rheinbach für dieses Gebiet gesichert und andere an diesem Standort unerwünschte Nutzungen dadurch ausgeschlossen werden. Die festgesetzte **Nutzung Zweckbestimmung** entspricht gleichzeitig der bestehenden Nutzung des Plangebietes und dient der **ausschließlichen** Sicherung des Bestandes.

Der gesamte Geltungsbereich ~~des für den~~ Bebauungsplans Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ umfasst eine Fläche von ca. 9.992 m². Hiervon sind ca. 8.775 m² (ca. 88%) als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Waldhotel“ festgesetzt deklariert. Die verbleibenden übrigen ca. 1.217 qm (ca. 12%) sind als zu erhaltende private Grünfläche festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das gesamte Sondergebiet die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Da sich die Hotelanlage in einer besonderen Umgebung nahe dem Waldgebiet und außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereiches befindet, sollen die Obergrenzen der BauNVO gem. § 17 BauNVO für die GRZ nicht ausgeschöpft werden. Dadurch soll einerseits sparsam mit Grund und Boden umgegangen sowie andererseits großzügige Freiflächen für die Außenanlagen gesichert geschaffen werden.

Die Festsetzung der Geschossigkeit bezieht sich auf die bestehende Nutzung und ist den jeweiligen Baufenstern zugeordnet. Im Bereich des Hauptbaukörpers wurde differenzierte Festsetzungen in Bezug auf die Geschossigkeit und die maximale Firsthöhe (FH) getroffen. Zulässig sind ein bis fünf Geschosse sowie eine maximale Firsthöhe (FH max.) von 234 m ü. Normalhöhennull (NHN). Dies entspricht einer maximalen Firsthöhe von ca. 17 m. Für die Remise im Südosten des Plangebietes wurden die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und die Firsthöhe von maximal 229 m über NHN getroffen. Für die untergeordneten zwei kleineren baulichen Anlagen südlich des Hauptbaukörpers wurden jeweils ein Vollgeschoss sowie Firsthöhen entsprechend dem baulichen Bestand eine maximale FH von 225 m über NHN für den Biergarten und FH von maximal 229 über NHN für den Hochzeitspavillon festgesetzt. Diese Regelungen dienen insgesamt der Sicherung des Bestandes, bezogen auf das derzeitige mit dem derzeitigen Maß der baulichen Nutzung.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren ~~—und damit im Umkehrschluss die nicht überbaubaren~~ Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Sie dienen ausschließlich ebenfalls in erster Linie der Bestandssicherung. Dadurch soll planungsrechtlich sichergestellt werden, dass keine weiteren baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücksflächen des sonstigen Sondergebiets hinzutreten auf den nicht überbaubaren Flächen entstehen.

5.4 Erschließung

Die ~~verkehrsliche Anbindung~~ Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrt auf die Landesstraße L 492. Da es im Rahmen dieses Planverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 62.1 „Waldhotel“ keine Änderungen an den Verkehrsflächen und der Erschließungssituation vorgenommen werden, wurden die öffentlichen Verkehrsflächen der Landesstraße nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit nicht einbezogen.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der freien Strecke der Landesstraße L 492 zu gewährleisten, wurde durch den Straßenbaulastträger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange Trägerbeteiligung angeregt, eine Linksabbiegerspur einzurichten. Nach einer Erörterung zwischen der Stadt Rheinbach und der zuständigen Fachbehörde

wurde in Aussicht gestellt, auf die geforderte Linksabbiegerspur zu verzichten, insbesondere da aufgrund der Bestandsicherung und der geplanten untergeordneten Erweiterung keine relevante Verkehrszunahme zu erwarten ist. ~~Der meiste Verkehr~~ Das höchste Verkehrsaufkommen ist zudem von ~~aus dem Norden~~, bzw. dem Kernbereich der Stadt Rheinbach und nicht ~~aus südlicher Richtung aus dem Süden~~ zu erwarten. Im Zuge der Errichtung der Linksabbiegerspur wäre außerdem eine anteilige die Inanspruchnahme des FFH- Gebietes sowie ~~des~~ eines Naturschutzgebietes erforderlich.

Um die verkehrliche Sicherheit innerhalb der Landesstraßen L 113 und L 492 durch hinzutretende Ein- und Ausfahrten nicht zu beeinträchtigen, werden entlang der L 113 und der L 492, mit Ausnahme der vorhandenen Ein- und Ausfahrt auf die L 492, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

~~Um die Landesstraßen 113 und 492 durch zusätzliche Ein- und Ausfahrten nicht übermäßig zu belasten, werden entlang der L 113 und der L 492 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Zufahrt zum Plangebiet befindet sich im Osten an der L 492 und ist im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet.~~

Entlang der Landesstraßen bedürfen gemäß § 25 Abs. 1 StrWG NRW (Straßen und Wegegesetz NRW) alle Bauvorhaben, die innerhalb einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn errichtet werden, eine Zustimmung der Straßenbaubehörde.

5.5 Stellplätze

Die nach der BauO NRW erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet auf den hierfür vorgesehenen ~~Bereichen~~ Flächen für Stellplätze untergebracht, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt sind. Es sind insgesamt ca. 60 Stellplätze vorgesehen. Für publikumsintensive Veranstaltungen stehen ~~weitere~~ ausreichend Stellplätze in der Umgebung zur Verfügung. ~~Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll die städtebauliche Ordnung für den Gesamtbereich gewahrt werden.~~

5.6 Private Grünfläche

Die ~~nördliche~~ südlich des Hauptgebäudes gelegene Fläche des Plangebietes, ~~welche gleichzeitig die Hangoberkante des bestehenden natürlichen Geländes bildet~~, wird als private Grünfläche festgesetzt. ~~Diese Festsetzung wird zur Sicherung der bestehenden Freifläche getroffen, die auch zukünftig von jeglicher Bebauung frei zu halten ist. Für die private Grünfläche werden Maßnahmen zum fachgerechten Umgang festgesetzt. Die bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, für die abgängigen Bäume ist für einen Ersatz zu sorgen. Jegliche Nutzungen im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb oberhalb dieser Hangoberkante sollen bis auf den bereits vorhandenen Hochzeitspavillon ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sollen diese Flächen als private Grünflächen festgesetzt und zudem nicht aus dem bereits vorhandenen Landschaftsschutzgebiet planungsrechtlich ausgegliedert werden. Die Vorgaben des Landschaftsplans Nr. 4 Meckenheim-Rheinbach-Swisttal des Rhein-Sieg-Kreises sind dementsprechend weiterhin einzuhalten.~~

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die bestehenden Anlagen gesichert. Da mit dem Bebauungsplan **Rheinbach** Nr. 62.1 „Waldhotel“ lediglich die bestehende Nutzung gesichert werden soll, ist keine Anpassung der Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich.

Zur Entlastung der Kanalisation sind bei den jeweiligen Bauvorhaben Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Anlage von Einstaudächern, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o.ä.) vorzusehen.

5.8 Hinweise

Die Hinweise gehen auf Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zurück und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Es werden Hinweise zur Anbau an Landesstraßen (siehe auch Kap. 5.4 Erschließung) gegeben. **Zudem werden Hinweis zur Zulässigkeit und Ausgestaltung von Werbeanlagen gegeben.**

Es wird auf die Lage des Plangebietes auf Eisenerz verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Rheinbach“ hingewiesen, mit der Anregung bei den Baumaßnahmen auf altbergbauliche Hinweise zu achten. **Beim Auftreten atypischer Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche sollte ein Sachverständiger hinzugezogen werden.**

Im Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen, die Erdarbeiten sind dem zuständigen Fachamt rechtzeitig und schriftlich mitzuteilen.

Weitere Hinweise beziehen sich auf das an das Plangebiet angrenzende FFH- Gebiet „Laubwald südlich Rheinbach“ und das Naturschutzgebiet „Rheinbacher Wald“ sowie die Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rheinbacher Osteifel“.

Des Weiteren können im Plangebiet flurnahe Gewässerstände auftreten.

Es wird auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Bombenabwurfgebietes hingewiesen, mit der Anregung vor Aufnahme von Bautätigkeiten die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen.

Es wurden Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung (siehe auch Kap. 5.7) getroffen.

Es wurde darauf hingewiesen, dass DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, in der jeweils bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung finden und diese in der Stadtverwaltung Rheinbach, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten werden.

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Artenschutzprüfung, FFH- Verträglichkeit

Da der Bebauungsplan Rheinbach 62.1 "Waldhotel" ausschließlich der Bestandssicherung dient und damit kein weiteres genehmigungsbedürftiges Vorhaben ermöglicht wird, ist eine gesonderte Artenschutz-Prüfung und die Prüfung der FFH-Verträglichkeit nicht erforderlich.

6.2 Klimaschutz

Durch die Bestandssicherung mit den maßvollen Festsetzungen zur Flächenversiegelung und baulichen Dichte, der Festsetzung einer großzügigen Grünfläche ~~einschließlich der Festsetzung zur Einhaltung der Vorgaben des Landschaftsschutzgebietes und der Pflanzmaßnahmen~~ sowie durch die bestehende Südausrichtung der Gebäude zugunsten der Energieeinsparung wird auch dem allgemeinen Klimaschutz und Klimawandel Rechnung getragen. Die Umweltaspekte der Planung werden im Umweltbericht ausführlich beschrieben.

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht des Büro Ginster, Landschaft + Umwelt, Meckenheim (Bebauungsplan Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ – Umweltbericht, ~~November 2016~~ Juli 2017) ist als Anlage beigefügt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

8 Gutachten

Aufgrund der Bestandssicherung wurden im Rahmen des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 62.1 „Waldhotel“ keine weiteren Gutachten erarbeitet.

9 Umsetzung der Planung

Der Bebauungsplan dient der Bestandssicherung, der Stadt Rheinbach entstehen keine Kosten.

Rheinbach, den 25.09.2017