

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung umfasst eine ca. 2,9 ha große Fläche im nördlichen Bereich der Rheinbacher Kernstadt, nördlich des Bahnhofes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flst. Nr. 392, 742, 743, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 735, 762, 763, 764, 765, 756, 63, 64/1, 64/2, 332, 399, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 95, 46/1, 557, 598, 599, 447, 52, und 666, 667, 668, Gemarkung Rheinbach, Flur 4. Das Plangebiet wird im Norden von der Leberstraße begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Kettelerstraße. Die südliche Abgrenzung wird durch den Verlauf der Keramikerstraße gebildet. Entlang der westlichen Abgrenzung des Plangebiets verläuft die Aachener Straße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan (**Anlage 2**) sowie dem Luftbild mit eingezeichnetem Geltungsbereich des Bebauungsplans (**Anlage 1**) zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach sind der westliche Planbereich als gemischte Baufläche (M), der östliche Planbereich als Wohnbaufläche (W) und der Bereich der ehemaligen gewerblichen Nutzung als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt (siehe **Anlage 4**). Die Darstellung im Flächennutzungsplan trägt damit den derzeit bestehenden Nutzungsarten im Plangebiet Rechnung. Der für das Plangebiet maßgebliche rechtskräftige Bebauungsplan Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, Rechtskraft seit 1968, setzt die Flächen entlang der Keramikerstraße vorrangig als Gewerbegebiet (GE) fest). Die weiteren, das Gewerbegebiet umschließenden Flächen des Plangebiets, sind als Mischgebiet (MI) festgesetzt (siehe **Anlage 5**). Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (**Anlage 3**) sind die Flächen des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Bereits im Jahr 2012 wurde für das Plangebiet, welches durch die o.g. Gemengelage von Gewerbe- und Wohnnutzungen gekennzeichnet ist, in Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Dabei sollten möglichst frühzeitig Nachnutzungspotenziale insbesondere für die gewerblich genutzten Bereiche identifiziert werden, um geeignete Nutzungsszenarien für den gesamten Baublock zu entwickeln (siehe Beschlussvorlage für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 27.03.2012 bzw. des Rates vom 23.04.2012). Das Planverfahren konnte jedoch aufgrund der ungeklärten betrieblichen Perspektive der vorhandenen gewerblichen Nutzung nicht weitergeführt werden. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Novelle 2017 des Baugesetzbuches und entsprechender Änderungen der Baunutzungsverordnung ist zur Weiterführung des Planverfahrens die Neufassung des

Aufstellungsbeschlusses erforderlich. Darüber hinaus liegt der beabsichtigten Planung eine gegenüber dem 2012 gefassten Aufstellungsbeschluss geänderte städtebauliche Zielvorstellung zugrunde. Zwar ist die Aufstellung der Bebauungsplanänderung weiterhin im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen, aufgrund der herausragenden Bedeutung dieses Projektes für die städtebauliche Entwicklung der Rheinbacher Innenstadt und der öffentlichen Fokussierung auf eines der Leitprojekte des integrierten Handlungskonzeptes „Masterplan Innenstadt“, Stand 2017, sollen die Bürgerinnen und Bürger jedoch frühzeitig über die Planung unterrichtet werden. Das Plangebiet bildet dabei eines der beiden großen Konversionsflächen in der Innenstadt Rheinbachs, die in den nächsten Jahren für eine Wohnbauentwicklung umgenutzt werden sollen. Gemäß den städtebaulichen Zielen des Masterplanes soll dort eine neue Adresse mit gemischten Wohnformen am Bahnhof geschaffen werden. Die Masterplanung schlägt hierbei eine maximal dreigeschossige, weitestgehend geschlossene Bebauung zur Betonung der Blockränder vor. Im Innern des Quartiers soll gemäß des Integrierten Handlungskonzeptes „Masterplan Innenstadt“ eine etwas aufgelockerte Bebauung mit geringerer Dichte, ergänzt mit Geschosswohnungsbau, angeboten werden. Auf dieser Grundlage ist überschlägig die Verwirklichung von rund 130 neuen Wohneinheiten möglich, die gemäß der Darstellung im Integrierten Handlungskonzept „Masterplan Innenstadt“ über eine Ringstraße mit zwei kleinen Knotenpunkten an der Leberstraße erschlossen werden.

Bebauungsplan

Nach zwischenzeitlich erfolgter Aufgabe der gewerblichen Nutzung erwarb eine lokale Investorengruppe die Gewerbeflächen und plant derzeit die bauliche Entwicklung. Das dem zugrundeliegende städtebauliche Konzept (siehe **Anlage 6**) wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 20.03.2018 von den investorensseitig beauftragten Planern vorgestellt. Der Ausschuss nahm die vorgelegte Planung zustimmend zur Kenntnis. In diesem Zusammenhang wird auf die von den Planern vorgestellte Präsentation (siehe Niederschrift zur Sitzung vom 20.03.2018) verwiesen.

Darauf aufbauend wurde von den beauftragten Planern in Abstimmung mit der Verwaltung zwischenzeitlich der Vorentwurf des Bebauungsplans erstellt. Dieser sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vor. Lediglich entlang der Aachener Straße und im nordwestlichen Abschnitt der Leberstraße soll aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur das bestehende Mischgebiet (MI) planungsrechtlich fortgeführt werden. Die interne Erschließung des Plangebiets sieht zwei Ausfahrten auf die Keramikerstraße und eine Ausfahrt auf die Leberstraße in Form öffentlicher Verkehrsflächen vor. Die Straßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Innerhalb der Verkehrsflächen sollen Besucherstellplätze untergebracht und eine begleitende Begrünung der öffentlichen Flächen realisiert werden. Die genaue Ausbauplanung erfolgt im

Anschluss an das Planverfahren. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen soll die Bebauung, abweichend von den Zielvorstellungen des Integrierten Handlungskonzeptes „Masterplan Innenstadt“, größtenteils in Form von Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss realisiert werden. Im Bereich der Keramikerstraße soll ein viergeschossiger Baublock mit zusätzlichem Staffelgeschoss in U-Form als städtebauliche Dominante entstehen. Die geplante bauliche Nachverdichtung soll insgesamt in Form von Gebäuden mit Flachdach realisiert werden. Um die planungsrechtlich beabsichtigte Errichtung eines Staffelgeschosses gemäß des städtebaulichen Konzeptes zu sichern, sollen im Bebauungsplan neben den maximal zulässigen Gebäudehöhen (13,0 m bzw. 16,4 m) die maximal zulässigen Attikahöhen je Gebäude (10,5 m bzw. 13,9 m) festgesetzt werden. So soll die städtebauliche beabsichtigte Wahrnehmung von maximal drei bzw. vier Vollgeschossen aus dem öffentlichen Raum heraus gewahrt werden. Gemäß der Planung können auf dem Gelände der ehemals gewerblich genutzten Flächen demnach bis zu 235 Wohneinheiten realisiert werden.

An die ehemals gewerbliche Nutzung im Nordwesten angrenzend soll im Zuge der Bauleitplanung auf einer ebenfalls bisher gewerblichen genutzten Fläche zusätzlich die Möglichkeit der Überbauung zu Wohnzwecken geschaffen werden. Zudem sieht die Planung die bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der bestehenden Mehrfamilienhausbebauung im Bereich Kettelerstraße / Leberstraße vor. Bei vollständiger Realisierung der vorgenannten Planung können im Plangebiet demnach ca. 287 Wohneinheiten bereitgestellt werden. Die entspricht einer hinzutretenden Anzahl von ca. 590 Einwohnern. Um die geplante Dichte zu gewährleisten, ist dafür die Überschreitung der gem. § 17 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 notwendig. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll daher die Grundflächenzahl auf 0,45 erhöht werden. Um der ausreichenden und städtebaulich verträglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen, sollen die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Um dies planungsrechtlich sicherzustellen, sollen zusätzlich außerhalb von Gebäuden Flächen für Gemeinschaftsgaragen (Tiefgaragen) festgesetzt werden. Für diese Nutzungen ist ebenfalls eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,4 erforderlich. Für die Anlage von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden soll daher eine GRZ-Überschreitung bis zu einem Wert von 0,8 ermöglicht werden. Die jeweiligen Tiefgaragenzufahrten werden zu überwiegender Teil über die geplante interne Erschließung angebunden. Der obere Abschluss der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden soll intensiv begrünt werden. Der u-förmige Straßenabschnitt mit Anbindungen an die Keramikerstraße soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden, um für den Innenbereich eine Verkehrsberuhigung zu erreichen und die Attraktivität für mögliche Schleichverkehre durch das Gebiet zu minimieren. Zudem soll dadurch die Nutzungsmöglichkeit und verkehrliche Sicherheit

des öffentlichen Raums für alle Verkehrsteilnehmer und Altersgruppen erhöht werden.

Die hinzutretenden überbaubaren Grundstücksflächen im Nordwesten und Nordosten des Plangebiets sollen separat an die Aachener Straße bzw. die Leberstraße durch Grundstücksausfahrten verkehrlich angebunden werden. Eine separate Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen ist hierzu nicht erforderlich. Auf Grundlage der geplanten Erschließungskonzeption ist die öffentlich-rechtliche Erschließung der hinzutretenden überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich insgesamt gesichert. Auf Grundlage der geplanten Erschließungskonzeption kann zukünftig die fußläufige und fahrradgebundene Anbindung des nördlich und nordwestlich des Plangebiets gelegenen Stadtgebiets in Richtung des Rheinbacher Bahnhofes sowie weiterführend in die Rheinbacher Innenstadt deutlich attraktiviert werden.

Aufgrund der geplanten baulichen Entwicklung im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Flächen ist für die in diesem Bereich vorhandenen sozialen Nutzungen entlang der Keramikerstraße zeitnah ein entsprechender Ersatzstandort zu sichern. In diesem Zusammenhang hat die Verwaltung eine entsprechende städtebauliche Konzeption erarbeitet. Diese ist der **Anlage 6** zu entnehmen. Hierbei sollen die im Bebauungsplangebiet Rheinbach Nr. 60 „Am Getreidespeicher“ gelegenen Teilflächen der bisher als P&R- Anlage genutzten Flächen zwischen den Flächen der Deutschen Bundesbahn und der Keramikerstraße südlich des Plangebiets für einen entsprechenden Ersatzstandort überplant und als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Einrichtungen ausgewiesen werden. Die Kosten für die Herstellung der baulichen Anlagen zur Unterbringung der sozialen Nutzungen sollen von der Investorengruppe übernommen werden. Die verbleibenden Flächen sollen östlich der geplanten Bebauung als Mobilstandort u.a. zur Unterbringung von Fahrradabstellanlagen und einer E-Bike-Station ausgebaut werden. Die Flächen westlich der geplanten Bebauung sollen ebenfalls ausgebaut und weiterhin als P&R- Anlage zur Verfügung gestellt werden. Entlang der Keramikerstraße soll zugunsten des Lückenschlusses im übergeordneten Fahrradwegenetz in diesem Bereich zudem ein durchgängig begleitender Fuß- und Radweg realisiert werden. Die Überplanung dieser Flächen ist aufgrund des Nutzungszusammenhangs teilweise im Sachzusammenhang mit dem vorliegenden Planverfahren zu sehen, jedoch nicht Bestandteil des in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens. Die Verwaltung wird hierzu den entsprechenden Bebauungsplan Rheinbach Nr. 60 „Am Getreidespeicher“ in einem separaten Bauleitplanverfahren zeitnah ändern.

Im Vorfeld der Planung wurde hinsichtlich des Bauantrages zum erforderlichen Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen, die im Zusammenhang mit der ehemaligen gewerblichen Nutzung stehen, ein Rückbau-

und Entsorgungskonzept erstellt. Die genauen Aussagen der Konzeption sind der **Anlage 13**, (BV Keramikerstraße Rheinbach, M&P Ingenieurgesellschaft, Stand 13.12.2017, nur im Ratsinformationssystem) zu entnehmen.

Im Zuge des Planverfahrens wurden zwischenzeitlich eine artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Stand 02.02.2018, siehe **Anlage 9**), ein Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung für die Projektentwicklung „MAJOLIKA - Quartier“ in Rheinbach, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Dipl.-Ing. Markus Geuenich, Stand 19.05.2018, siehe **Anlage 10**) sowie eine schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Majolika-Quartier“ Keramikerstraße / Aachener Straße / Leberstraße in Rheinbach, Gutachten Nr. 17 02 036/01, Kramer Schalltechnik GmbH, Stand 30.01.2018, siehe **Anlage 11**) erstellt. Die wesentlichen Aussagen der vorliegenden Fachgutachten werden nachfolgend kurz dargestellt. Weiterführende Darstellungen und Inhalte sind den Fachgutachten, die im Ratsinformationssystem zum Download zur Verfügung stehen, zu entnehmen:

1. Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten

(**Anlage 9**, nur im Ratsinformationssystem)

Gemäß dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung sind in Bezug auf mögliche Fledermausvorkommen artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, da nicht vollständig auszuschließen ist, dass sich insbesondere in den Wohngebäuden an der Keramikerstraße Nr. 7, 9 und 15 Zwergfledermäuse während der aktiven Phase im Sommer und während der Winterruhe aufhalten. Diese Gebäude sollten daher möglichst im Zeitraum von Mitte März bis Ende April oder Mittel August bis Ende Oktober abgebrochen werden. Zu diesem Zeitpunkt liegt weder eine Jungenaufzucht (Sommer) noch eine Winterruhe vor, so dass Fledermäuse bei Beginn der Abbrucharbeiten schadlos ausfliegen können. Sofern der Abbruch in diesen Zeiträumen nicht möglich ist, sind im Mai und Juni Gebäudeuntersuchungen (Detektor, ggf. Endoskopie) während der Wochenstubenzeit der Fledermäuse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten auf dem Gelände der ehemaligen Keramikfabrik kann aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden. In den Nischen des Gebäudebestands sind jedoch siedlungstypische Vogelarten, wie z.B. Hausrotschwanz und Amsel in geringer Dichte möglich. Das Vorkommen des Mauerseglers ist unwahrscheinlich, da diese meist in höheren (3-geschossigen) Gebäuden brüten. Auf den Grünflächen der Wohnbebauung in der Kettelerstraße Nr. 5 bis 9 wurden Haussperling, Stieglitz, Amsel und Buchfink festgestellt. Weiterhin ist dort ein Vorkommen von Zaunkönig,

Heckenbraunelle und Meisenarten möglich. Aus gutachterlicher Sicht werden jedoch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Vögel erforderlich. Demnach sollte der Abbruch der Gebäude der ehemaligen Keramikfabrik möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden (Brutbeginn von Hausrotschwanz und Amsel ist in der Regel Anfang April). Der Verlust einzelner Niststandorte dieser Vogelarten ist unter Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich, da die ökologische Funktion dieser verbreiteten und ungefährdeten Arten im räumlichen Zusammenhang grundsätzlich erhalten bleibt. Zudem werden zur Stärkung des Bestandes siedlungstypischer Fledermaus- und Vogelarten in Rheinbach als ergänzende Artenschutzmaßnahmen die Anbringung von wartungsfreien Quartieren für Fledermäuse und Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten (Hausrotschwanz, Mauersegler) unter der Dachkante oder in Traufkästen an den südlich und südwestlich ausgerichteten Gebäudefassaden vorgeschlagen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (*CEF-Maßnahmen / Continuous Ecological Functionality-measures*) sind nicht erforderlich. Gehölzrodungen sind gemäß den Bestimmungen des § 39 (5) BNatSchG (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unter Einhaltung der v. g. Vermeidungsmaßnahmen ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 BNatSchG (Zugriffsverbote) demnach nicht zu erwarten.

2. Verkehrsuntersuchung für die Projektentwicklung „MAJOLIKA - Quartier“ in Rheinbach, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Dipl.-Ing. Markus Geuenich (**Anlage 10**, nur im Ratsinformationssystem)

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens wurden die verkehrlichen und leistungstechnischen Auswirkungen des Plangebietes auf das Straßennetz sowie die unmittelbar benachbarten Knotenpunkte ermittelt und dargestellt. Aus den im Rahmen des Vorhabens angenommenen Nutzungen sind insgesamt 937 Kfz-Fahrten/Tag, respektive 76 Kfz-Fahrten/h in der Morgenspitzenstunde und 95 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagsspitzenstunde, zu erwarten. Die Auswirkungen der prognostizierten Zusatzverkehre auf die untersuchten Knotenpunkte sind aus leistungstechnischer Sicht verträglich. Die Verkehrsbelastungen der umliegenden Straßenzüge sind auch mit den zusätzlichen Verkehren aus der Grundstücksentwicklung verkehrstechnisch vertretbar. Zudem wurde für die geplante Nachverdichtung ein vorhabenbezogenes Mobilitätskonzept erstellt. Die genauen Aussagen hierzu sind der **Anlage 12** (nur im Ratsinformationssystem) zu entnehmen.

3. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Majolika-Quartier“ Keramikerstraße / Aachener Straße / Leberstraße in Rheinbach, Gutachten Nr. 17 02 036/01, Kramer Schalltechnik GmbH (**Anlage 11**, nur im Ratsinformationssystem)

Aus dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der umgebenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, der öffentlichen Parkplätze sowie der Bahnstrecke 2645 Bonn – Euskirchen im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden erforderlich werden. Hierzu soll das Plangebiet auf Grundlage der Darstellungen und Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung in einzelne räumliche Bereiche aufgliedert werden.

3. Verfahren

Bebauungsplanverfahren

Gemäß § 13a (1) Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Bebauungsplan dient der städtebaulichen Neuordnung bereits vorhandener Wohn- und Mischbauflächen sowie der Neuausweisung von Wohnbauflächen im Bereich ehemaliger gewerblich genutzter Flächen. Zudem sollen neu festzusetzende öffentliche Verkehrsflächen die hinzutretenden Wohnbauflächen im Blockinnenbereich erschließen. Das Planverfahren dient damit vordringlich der baulichen Nachverdichtung und städtebaulich beabsichtigten Nachnutzung innerhalb eines bereits erschlossenen Quartiers.

Durch die Berücksichtigung der geplanten Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Festsetzung von Grundflächenzahlen gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung auf den privaten Grundstücksflächen bereitet der Bebauungsplan mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereichs von ca. 28.800 m² folglich eine versiegelbare Fläche von ca. 12.700 m² vor. Demnach wird der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegte Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt damit nicht vor. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiet / FFH-Gebiet) bestehen, darf der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Unabhängig davon werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange untersucht, um im Sinne der Naturschutzgesetze und des § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange von Natur und Landschaft darzustellen und für die Bauleitplanung aufzubereiten. Gegenstände der Betrachtung sind dabei die Tier- und Pflanzenwelt, der Naturhaushalt sowie die Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann nach § 13 a BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan deckt sich grundsätzlich mit den Planungsabsichten. Eine wesentliche Abweichung besteht jedoch im Hinblick auf die Darstellung der gewerblichen Flächen. Mit der Überplanung der gewerblichen Flächen hin zu Wohnzwecken werden die allgemeinen Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt. Zudem formuliert die in Rede stehende Planung die langfristige städtebauliche und planungsrechtliche Zielvorstellung der Stadt Rheinbach für die Flächen nördlich des Rheinbacher Bahnhofes. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen. Das landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln liegt mit Schreiben vom 17.07.2012 einschließlich einzelner Hinweise vor.

Die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen sollen auf die Investorengruppe übertragen werden. Dazu gehört u.a. die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen auf eigene Kosten, die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sowie die Erschließung des Baugebietes. Hierzu sind mit dem Investor noch die erforderlichen städtebaulichen Verträge gem. § 11 BauGB abzuschließen und dem zuständigen Fachausschuss und dem Rat vor Satzungsbeschluss zur Beschlussfassung vorzulegen. Hierbei sollen auch die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Errichtung des Spielplatzes sowie die Kostenregelung zur Herstellung der baulichen Anlagen des Ersatzstandortes für die Unterbringung der sozialen Nutzungen auf den südlich des Plangebiets gelegenen Flächen vertraglich verbindlich gesichert werden. Als private Maßnahme A 02 des Masterplanes Innenstadt (siehe Maßnahmenübersicht integriertes Handlungskonzept „Masterplan Innenstadt“) können für dieses Projekt grundsätzlich keine Mittel aus einer Städtebauförderung generiert werden. Daher ist die Durchführung der Maßnahme auch vor der angestrebten Städtebauförderung für das integrierte Handlungskonzept nicht förderschädlich.

4. Weiteres Vorgehen

Um die notwendigen Verfahrensschritte fortzuführen, schlägt die Verwaltung vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

a) Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung unter Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch - Bebauungspläne der Innenentwicklung –

Der Beschluss über die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung ist im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ und auf der städtischen Internetseite zu veröffentlichen. Zusätzlich ist die Veröffentlichung in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetseite www.uvp.nrw.de zugänglich zu machen.

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll.

Im Übrigen gelten im Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und
- der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist die Erbringung von ökologischem Ausgleich nicht erforderlich, dennoch müssen die naturschutzrechtlichen Belange beachtet werden.

b) Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Verfahrenserleichterung des § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird nicht in Anspruch genommen. Vielmehr wird im Sinne einer effektiven frühzeitigen Abstimmung eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) für den Zeitraum eines Monats durchgeführt. Zur Vorbereitung der Beratung

und der Beschlussfassung wird auf die in der Anlage beigefügten Unterlagen verwiesen. Aufgrund der Fülle des Datenmaterials sind die Fachgutachten in der Sitzungsvorlage nicht abgedruckt. Sie stehen jedoch digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung und liegen während der Sitzung zur Einsichtnahme aus.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ und auf der städtischen Internetseite öffentlich bekannt zu machen. Zusätzlich ist die Veröffentlichung in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetseite www.uvp.nrw.de zugänglich zu machen. Die Unterrichtung nach § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung nach § 4 (1) Baugesetzbuch.

Rheinbach, den 01.06.2018

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin