

# Beschlussvorlage

Fachbereich V

Aktenzeichen:

Vorlage Nr.: BV/1131/2018

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	Vorberatung	27.11.2018	öffentlich
Rat	Entscheidung	17.12.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand:	<b>Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung; Gesamtabwägung und Satzungsbeschluss</b>
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	Keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	Keine

## 1. Beschlussvorschlag:

- als Empfehlung an den Rat -

### a) Beschluss über die Gesamtabwägung der im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen

Die während der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat der Stadt Rheinbach geprüft und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Der Rat hat zudem zur Kenntnis genommen, dass während der gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch festgesetzten Frist sowie während der Beteiligungen gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch keine Äußerungen und Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht wurden.

Der Rat der Stadt Rheinbach fasst in seiner Sitzung am 17.12.2018 den Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung. Eine Beschlussfassung über vorgebrachte Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch ist mangels Vorlagen von Stellungnahmen nicht erforderlich. Die Nichtvorlage von Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wird zur Kenntnis genommen. Grundlage für den Beschluss sind die der Verwaltungsvorlage als Anlage beigefügten

Zusammenfassungen der Stellungnahmen mit Abwägungsergebnis. Die Übersicht der Abwägungsentscheidungen ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Abwägungsgründe in Kenntnis zu setzen.

## **b) Satzungsbeschluss**

Nach der Beschlussfassung über die Abwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Rat den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung, der unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt worden ist, gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 86 Bauordnung NRW als Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 0,3 Hektar große Fläche in zentraler Innenstadtlage von Rheinbach. Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Euskirchener Wegs begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsabgrenzung entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 22, Flst. Nr. 120 und 121. Im Süden wird das Plangebiet von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Speckelsteinweg begrenzt. Die Abgrenzung im Westen erfolgt durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, Gemarkung Rheinbach, Flur 22, Flst. Nr. 116 und 117. Die genaue Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der Begründung. Die Begründung wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung durchzuführen.

## **2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:**

Ein Investor hat mit Schreiben vom 08.01.2018 den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" bei der Stadt Rheinbach gestellt. Der Investor plant die Nachverdichtung zu Wohnnutzungen in einem derzeit noch gewerblich genutzten Bereich des Plangebiets. Auf Grundlage des in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 20.02.2018 vorgestellten Antrags des Investors auf Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", welcher sich grundsätzlich an den Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert, ist der Bebauungsplan Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung vom Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 05.03.2018

entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 20.02.2018 zur Aufstellung beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Rheinbach "kultur und gewerbe" am 30.04.2018 öffentlich bekanntgemacht. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis einschließlich zum 18.05.2018 zur Planung zu äußern. Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzten Frist wurden nicht abgegeben.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 0,3 Hektar große Fläche in zentraler Innenstadtlage von Rheinbach. Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Euskirchener Wegs begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsabgrenzung entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 22, Flst. Nr. 120 und 121. Im Süden wird das Plangebiet von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Speckelsteinweg begrenzt. Die Abgrenzung im Westen erfolgt durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, Gemarkung Rheinbach, Flur 22, Flst. Nr. 116 und 117. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem der Verwaltungsvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 27.11.2018 / des Rates am 17.12.2018 als **Anlage 1** beigefügten Übersichtsplan ersichtlich.

Der im Plangebiet vorhandene Gewerbebetrieb beabsichtigt, in das Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Rheinbach umzusiedeln. Der heutige Standort in einem gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenem "Allgemeinen Wohngebiet" lässt sowohl planungsrechtlich, als auch hinsichtlich der Grundstückssituation, keine Expansion des vorhandenen Gewerbebetriebes zu. Durch den Wegfall der Betriebsgebäude würde eine ca. 1.745 Quadratmeter große Fläche im rückwärtigen Bereich der straßenbegleitenden Bebauung brachfallen, da der rechtskräftige Bebauungsplan im Innenbereich eine Bebauung nicht zulässt. Die Betriebsgebäude des vorhandenen Gewerbebetriebes genießen lediglich Bestandsschutz. Durch die Verlagerung des Betriebes ergibt sich die Möglichkeit, diesen Innenbereich zukünftig für die Schaffung von Wohnraum bereitzustellen. Seitens des Investors ist diesbezüglich ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus für bis zu 20 Wohneinheiten mit Staffelgeschoss und Flachdach vorgesehen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Implementierung der geplanten Wohnbauflächen geschaffen werden. Die Erschließung des Innenbereichs soll über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Euskirchener Weg erfolgen. Die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" ist erforderlich, da die derzeitigen Festsetzungen einer Realisierung des o. g. Vorhabens entgegenstehen.

Die weiterführenden Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 10 „Euskirchener Weg“ 4.

Änderung sind dem Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr bereits in der Verwaltungsvorlage zur Sitzung am 19.06.2018 erläutert worden. Zudem sind sie detailliert den beigefügten Anlagen zu entnehmen:

- Anlage 2**      Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Anlage 5**      Entwurf des Bebauungsplanes, Stand: Satzungsbeschluss
- Anlage 6**      Entwurf der textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan, Stand: Satzungsbeschluss
- Anlage 7**      Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan, Stand: Satzungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 10 „Euskirchener Weg“ 4. Änderung und die Begründung haben entsprechend der Beschlussfassung des Ausschusses vom 19.06.2018 für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.08.2018 bis einschließlich 07.09.2018 zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich ausgelegen. Zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 31.07.2018 an der Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme bis zum 07.09.2018 gebeten worden.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sind mit einem Abwägungsergebnis der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen. Die Stellungnahmen sind in der **Anlage 8** zur Sitzungsvorlage abgedruckt. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die eine Überplanung des Entwurfes erforderlich machen, liegen nicht vor. Während der gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzten Frist sowie während der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB sind keine Äußerungen und Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht worden. Der abschließende Beschluss über die Stellungnahmen obliegt dem Rat im Rahmen der Gesamtabwägung und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt. 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 19.06.2018 vorgelegen haben, nachfolgende Ergänzungen und Aufnahmen aus dem Ergebnis der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB:

- Ergänzung der Festsetzung unter Punkt 7, „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit dem Ziel der Durchführung einer Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person im Vorfeld von Abbruchmaßnahmen im Auftrag des Vorhabenträgers
- Ergänzung der Begründung unter Punkt 3.7 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ aufgrund der Ergänzung der v.g. Festsetzung unter Punkt 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

- Ergänzung der Begründung unter Punkt 5.2.4 „Tiere und Pflanzen“ aufgrund der Ergänzung der Begründung unter Punkt 3.7 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“
- Ergänzung des Hinweises zur „Bodendenkmäler“ unter Punkt C, Hinweise, Nr. 1, hinsichtlich der Meldepflicht und der Ansprechpartner im Falle von auftretenden archäologischen Funden oder Befunden
- Ergänzung des Hinweises zu „Gewässerschutz“ unter Punkt C, Hinweise, Nr. 3, hinsichtlich von Maßnahmen zum vorbeugenden Gewässerschutz innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal-Ludendorf / Heimerzheim, Wasserschutzzone III B
- Aufnahme des zu verwendenden Aktenzeichens als Ergänzung des Hinweises zu „Kampfmittel“ unter Punkt C, Hinweise, Nr. 4, aus Gründen der geeigneteren Kommunikationsmöglichkeit für den Bedarfsfall
- Aufnahme des Hinweises „Bergbau“ unter Punkt C, Hinweise, Nr. 9, aufgrund der bergbauhistorischen Verhältnisse und möglichen Auswirkungen im Plangebiet

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

### 3. Weiteres Vorgehen

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 durch den Rat wird die Verwaltung alle notwendigen Schritte für die Rechtskraft der Bebauungsplanänderung veranlassen. Zur Vorbereitung der Beratung und der Beschlussfassungen wird auf die als Anlage beigefügten Unterlagen verwiesen. Diese stehen zusätzlich digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

Rheinbach, den 06.11.2018

gez. Stefan Raetz  
Bürgermeister

gez. Lars Kunze  
Sachgebietsleiter

## **Anlagen:**

- Anlage 1: Luftbild mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg"
- Anlage 2: Übersichtsplan mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg"
- Anlage 3: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg"
- Anlage 4: Auszug aus dem zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", sowie der 3. Änderung
- Anlage 5: Entwurf des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung, Stand: Satzungsbeschluss
- Anlage 6: Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung, Stand: Satzungsbeschluss
- Anlage 7: Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung, Stand: Satzungsbeschluss
- Anlage 8: Abwägungstabelle frühzeitige Information gem. § 13 a Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gem. §§ 4 (2) BauGB