

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 5,23 ha große Fläche in zentraler Innenstadtlage der Rheinbacher Kernstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt die Bestandsbebauung östlich und teilweise westlich der Pallottistraße mit ein. Zudem erstreckt sich der Geltungsbereich östlich der Bestandsnutzungen der Straße Stadtpark und erfasst dabei die Flächen nördlich der Gewässerflächen des Gräbbachs im Bereich zwischen den Straßen Drosselweg und Schützenstraße bis zur südlichen Grenze der Bestandsnutzungen, welche von der Schützenstraße bzw. der Koblenzer Straße erschlossen werden. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Grundstücke der Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 304, 309, 312 - 314, Flur 28, Flst. Nr. 84, 106, 108, 37, 38, 33, 77, 139, 78, 161, 159, 162, 160, 104, 102, 99, 100, 81, 68, 82, 79, 98, 97, 39, 103, 116 sowie Flur 29, Flst. Nr. 59 und 66 vollständig mit einbezogen. Die Grundstücke der Gemarkung Rheinbach Flur 27, Flst. Nr. 302, 303, 305, 308, 310, 427 sowie Flur 28, Flst. Nr. 118, 105 werden anteilig vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan **(Anlage 01)** sowie dem Luftbild mit eingezeichnetem Geltungsbereich des Bebauungsplanes **(Anlage 02)** zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

Übergeordnete Planung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, **(Anlage 03)** stellt für die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Realisierung von Wohnbauflächen und gemischt genutzten Flächen ist grundsätzlich innerhalb allgemeiner Siedlungsbereiche zulässig. Insofern entspricht die vorgesehene planungsrechtliche Ausrichtung den Darstellungen des Regionalplans. Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ steht somit den Zielen der regionalen Raumordnung nicht entgegen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach **(Anlage 04)** sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich des mittig gelegenen Abschnitts der Pallottistraße größtenteils als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: „Schulen“ dargestellt. Die in den Geltungsbereich mit einbezogenen Flächen der Bestandsnutzungen östlich der Pallottikirche (Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 116) sind als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Bebauungsplan gelegenen Teilflächen der Landesstraße L 113 (Vor dem Voigtstor) und der Bundesstraße B 266 (Koblenzer Straße) sind als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: „Gemeindestraße“ dargestellt. Die nördliche Teilfläche der Pallottistraße ist gemäß den westlich benachbarten Bestandsnutzungen als Gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Teilbereich ist gemäß den Bestandsnutzungen entlang der Straße Stadtpark als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen der unter Denkmalschutz stehenden Marienkapelle (Schönstattkapelle) einschließlich Ihrer

umgebenden Grünflächen sowie der Flächen des Gräbbachs mit der parallel dazu verlaufenden fußläufigen Verbindung zwischen der Pallottistraße und der Schützenstraße einschließlich der mittig gelegenen Flächen der Schützenstraße sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Parkanlage“ dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan tragen damit den derzeit bestehenden sowie den zwischenzeitlich aufgegebenen Nutzungsarten im Plangebiet Rechnung.

Planungsrechtliche Historie

Bereits im Jahr 2008 beschloss der Rat der Stadt Rheinbach für das Areal östlich der Pallottistraße und weiter südlich beidseitig der von der Pallottistraße erschlossenen und damals im Eigentum des Pallottinerordens genutzten Flächen den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Aufstellung. Zudem wurde gleichzeitig eine Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen (siehe **Anlage 05**). Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte das Ziel, für die gesamten Schulflächen des Vinzenz-Pallotti-Kollegs gemäß der damaligen Nutzungen die Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: „Schulen“ entsprechend ihrem öffentlichen Zweck langfristig planerisch zu sichern. Darüber hinaus sollten die bestehenden Nutzungen im nördlichen Bereich (Pallottikirche / Hermaneum) gemäß ihrer Nutzungsart zusätzlich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ausgewiesen und die Pallottistraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Mit Beschluss des Rates vom 17.10.2011 ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes um die von der Stadt Rheinbach im Jahr 2010 erworbene, nicht mehr genutzte ehemalige Gärtnerfläche des Pallottinerordens (Gemarkung Rheinbach, Flur 29, Flst. Nr. 137) erweitert worden (siehe **Anlage 06**). Hintergrund hierfür war die geplante Fortführung der nördlich angrenzenden, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rheinbach Nr. 39 „Bungert“, erfolgten Wohnbauflächenentwicklung entlang der Pallottistraße. Zudem wurde eine Satzung über das gemeindliche Vorkaufsrecht für den Gesamtbereich der im privaten Eigentum stehenden Grundstücksflächen des Vinzenz-Pallotti-Kollegs nach § 25 Baugesetzbuch erlassen (siehe **Anlage 07**). Auf Grundlage des erweiterten Geltungsbereiches wurde im Jahr 2011 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit dem als **Anlage 08** beigefügten Vorentwurf durchgeführt. Das Verfahren wurde jedoch aufgrund der sich abzeichnenden ergebnisoffenen planungsrechtlichen Perspektive für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht weitergeführt. Zwischenzeitlich lief die Geltungsdauer der Satzung über die Veränderungssperre und deren Verlängerung aus.

städtebauliche Rahmenplanungen und Inhalte des Bebauungsplans

Das sog. „Pallotti-Areal“ wird in dem vom Rat der Stadt Rheinbach beschlossenen Integrierten Handlungskonzept „Masterplan Innenstadt“, Stand 2017, als Maßnahme A 01 geführt und nimmt dabei als eines der Leitprojekte für die innerörtliche Wohnbauentwicklung in der Kernstadt neben der Maßnahme A 02 „Majolika-Areal“, welche sich derzeit ebenfalls im förmlichen Planverfahren befindet, eine wesentliche Bedeutung ein. Gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen soll demnach im vorliegenden Plangebiet ein möglichst breites Wohnungsangebot mit geeigneten und vielfältigen Wohnformen unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung und des endogenen Bedarfs geschaffen werden. In diesem Zusammenhang soll dabei auf eine qualitätvolle bauliche Gestaltung hingewirkt werden. Weiterhin soll das Plangebiet durch die Anlage von Rad- und Fußwegeverbindungen mit dem umgebenden Stadtkörper vernetzt werden und eine insgesamt städtebaulich-freiräumliche Aufwertung erfahren. Um die hinzutretenden Wohnbauflächen verkehrlich verträglich in das gesamtstädtische Verkehrsgefüge zu implementieren, werden zudem zwei voneinander verkehrlich entkoppelte Bereiche aufgezeigt, welche eine jeweils separate Erschließung von Seiten der Straßen Stadtpark und Pallottistraße ermöglichen. Alternativ hierzu wird eine weitere verkehrliche Anbindung von Seiten der Schützenstraße aufgezeigt. Um die angestrebten Ziele und Qualitäten zu sichern, soll ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren im Sinne eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens durchgeführt werden.

Auf Grundlage der Maßnahmen im Integrierten Handlungskonzept „Masterplan Innenstadt“ wurde zwischenzeitlich für das „Pallotti-Areal“ im Zeitraum von Anfang März bis Ende Mai diesen Jahres ein nicht offener städtebaulicher Wettbewerb mit 8 eingeladenen Teilnehmern durch die Grundstückseigentümer der privaten Grundstücksflächen in Zusammenarbeit mit dem Pallottinerorden und der Stadtverwaltung ausgeschrieben. Grundlage der Aufgabenstellung bildeten die wesentlichen vorgenannten Zielsetzungen der städtebaulichen Rahmenplanung. Aufbauend auf dem Ergebnis des vom Preisgericht festgestellten Wettbewerbssiegers (siehe **Anlage 09**) wurde durch das Preisträgerbüro ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt (siehe **Anlage 10**), welcher die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan bilden soll.

Demzufolge sollen im anstehenden Bebauungsplanverfahren die Darstellungen der Rahmenplanung zur Erschließungssystematik (Straßen / Wege / Plätze), zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der aufgeführten Bautypologien sowie zur geplanten Begrünung in Form von begleitenden Baumstandorten und zusammenhängenden Grünflächen die Grundlage für die zu treffenden Festsetzungen bilden. Zudem sind auf planungsrechtlicher Ebene die Belange des Denkmalschutzes sowie der Umgang mit den angrenzenden Bestandsnutzungen zu berücksichtigen. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes sind demnach Fachgutachten hinsichtlich des Artenschutzes sowie zu möglichen lärmtechnischen Emissionen und

Immissionen in Bezug auf die verkehrlichen und nutzungsspezifischen Belange einzuholen. Im Zuge der Aufstellung des Rahmenplans erfolgte bereits die Erstellung eines Verkehrsgutachtens. Die Ergebnisse sind dem als **Anlage 11** beigefügten Unterlagen zu entnehmen. Die sich durch die Ergebnisse der Fachgutachten ergebenden Erfordernisse sollen im weiteren Verfahren durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch Regelungen in den zu schließenden städtebaulichen Verträgen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern planungsrechtlich verbindlich gesichert werden.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs werden Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb der angrenzenden privaten Grundstücksflächen östlich der Pallottikirche (Flur 28, Flst. Nr. 116) aufgezeigt. Um für diese Grundstücksflächen eine mögliche Erschließung und Bebauung planungsrechtlich zu sichern, sollen diese Flächen, abweichend vom Geltungsbereich des Bebauungsplans, Stand 2011, nun in den Geltungsbereich des anstehenden Bebauungsplanverfahrens mit aufgenommen werden. Zudem sollen auf Grundlage der vorliegenden Erschließungskonzeption Teilflächen der Schützenstraße (Flur 28, Flst. Nr. 105 anteilig) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen werden, um die öffentlich-rechtliche Erschließung im Sinne der Herstellung weiterer Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten im Osten des Plangebiets planungsrechtlich zu sichern.

Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 und entsprechender Änderungen der Baunutzungsverordnung ist zur Weiterführung des Planverfahrens Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses erforderlich. Darüber hinaus liegen der beabsichtigten Planung gegenüber dem im Jahr 2008 gefassten Aufstellungsbeschluss, wie bereits aufgeführt, geänderte städtebauliche Zielvorstellungen sowie ein geänderter Geltungsbereich zugrunde. Zudem soll der Bebauungsplan nicht im regulären Verfahren, sondern im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB weitergeführt werden, die Öffentlichkeit jedoch 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, frühzeitig in die Planung mit einbezogen werden.

Parallele Planverfahren in engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang

Im Januar 2019 erfolgte die planungsrechtliche Ausgliederung der ehemaligen Gärtnerereiflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ durch den vom Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr gefassten Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - . Zeitgleich fasste der Ausschuss den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, welche zwischenzeitlich erfolgt ist. Die Kenntnisnahme der Ergebnisse der

frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Beschluss über die Aufstellung, den Entwurf und die Offenlage zum v. g. Bebauungsplan sind Bestandteil der anstehenden Sitzung.

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, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, 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 Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Grundstücksflächen zur Schaffung von Wohnbauflächen, weiteren Gemeinbedarfsflächen sowie der Bereitstellung gemischt nutzbarer Flächen. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes sollen durch das anstehende Planverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Überbauung in einem Umfang von ca. 13.300 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO geschaffen werden. Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum -, welcher in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt und daher gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB in die Bewertung mit einbezogen werden muss, sollen überbaubare Flächen in einem Umfang von ca. 1.150 m² ermöglicht werden. Demnach wird der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegte Schwellenwert von 20.000 m² auch unter gemeinsamer Bewertung des in engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang geplanten Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - 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 Überplanung der Gemeinbedarfsflächen hin zu Wohnzwecken und Mischgebietsnutzungen stimmt nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Die in Rede stehende Planung formuliert jedoch aufgrund der Nutzungsaufgabe innerhalb der Flächen, welche die Ausgangsbasis für die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan bildete, die zukünftigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Zielvorstellungen der Stadt Rheinbach für das „Pallotti-Areal“. In diesem Zusammenhang wird auf die bereits genannten Inhalte des Leitprojektes A 01: Pallotti-Areal im integrierten Handlungskonzept „Masterplanung Innenstadt“, Stand 2017, verwiesen. Die allgemeinen Grundzüge der Planung wurden in Hinblick auf die geänderten planungsrechtlichen Zielvorstellungen demnach langfristig neu ausgerichtet und sollen im Rahmen der anstehenden Berichtigung des Flächennutzungsplans auf der Ebene der übergeordneten Planung implementiert werden.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen. Das landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln wird eingeholt.

4. Weiteres Vorgehen

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

a) Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ unter Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch - Nachverdichtung zu Wohnzwecken und mischgebietsorientierten Nutzungen -

Der Beschluss über die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ 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. der §§ 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 ist das Verkehrsgutachten in der Sitzungsvorlage nicht abgedruckt. Das Verkehrsgutachten steht jedoch digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung und liegt 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 19.08.2019

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin