

Beschlussvorlage

Fachbereich V

Aktenzeichen:

Vorlage Nr.: BV/1157/2018/1

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	Vorberatung	03.09.2019	öffentlich
Rat	Entscheidung	30.09.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand:	Beschlussfassungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 "Pallottistraße" - Jugendmedizinisches Zentrum - unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13 a BauGB
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	keine
Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	keine

1. Beschlussvorschlag:

a) **Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum -**

- In eigener Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr –

Im Rahmen der Vorberatung nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und stimmt den in der Abwägungstabelle formulierten Beschlussempfehlungen der Verwaltung zu. Grundlage für den Beschluss ist die der Verwaltungsvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 03.09.2019 als Anlage beigefügte Zusammenfassung der Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen. Die Übersicht der Beschlussvorschläge ist Bestandteil des Beschlusses. Der abschließende Beschluss über das Abwägungsergebnis bleibt dem Rat der Stadt Rheinbach vorbehalten und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

b) Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - gemäß § 2 (1) BauGB unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13 a BauGB –

- als Empfehlung an den Rat -

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (1) BauGB zur Aufstellung beschlossen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - umfasst das ca. 2.619 m² große Grundstück Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Nr. 137 an der Pallottistraße. Das Plangebiet wird im Norden durch die südliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 141, 164 und 166 begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der westlichen Grundstücksgrenze einer Teilfläche der Pallottistraße (Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 139). Im Süden wird das Plangebiet von der nördlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 159 begrenzt. Die westliche Abgrenzung des Plangebiets verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der angrenzenden Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 20 - 23, 87 und 88 (anteilig). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde für das Verfahren bereits durchgeführt.

c) Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der Beteiligung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

- In eigener Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr -

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wird in der in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 03.09.2019 vorgelegten Fassung beschlossen und die vorliegende Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten werden gebilligt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - umfasst das ca. 2.619 m² große Grundstück Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Nr. 137 an der Pallottistraße. Das Plangebiet wird im Norden durch die südliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 141, 164 und 166 begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der westlichen Grundstücksgrenze einer Teilfläche der Pallottistraße (Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 139). Im Süden wird das Plangebiet von der

nördlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 159 begrenzt. Die westliche Abgrenzung des Plangebiets verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der angrenzenden Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 20 - 23, 87 und 88 (anteilig). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, sowie aus Hinweisen. Eine Begründung sowie die dazu gehörenden Fachgutachten sind beigefügt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung einschließlich dazugehöriger Fachgutachten und die vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, für die Dauer einer angemessen längeren Frist gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können. Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben über die Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die öffentliche Auslegung wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden nach § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. 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.

2. Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Anlass für das vorliegende Planvorhaben ist die Absicht eines Vorhabenträgers, die nicht mehr genutzte ehemalige Gärtnereifläche (Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 137) zu erwerben und baulich zu entwickeln. Das Plangebiet (siehe Übersichtsplan **(Anlage 01)**) wird in Teilbereichen aus versiegelten Flächen, auf denen sich verschiedene nicht mehr genutzte Gebäude (zwei Gewächshäuser mit Anzuchtbeeten und ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude mit drei Garagen) befinden, geprägt. Es handelt sich hierbei um eine nach Norden leicht abfallende Fläche, an die im Norden und Westen eine zweigeschossige Wohnbebauung und im Süden eine Sporthalle angrenzen. Die östlich entlang des Plangebiets verlaufende Pallottstraße übernimmt die verkehrliche Anbindung des Plangebiets. Die

derzeitige Bau- und Nutzungsstruktur des Plangebiets ist dem der Sitzungsvorlage beigefügtem Luftbild mit eingezeichnetem Geltungsbereich des Bebauungsplanes **(Anlage 02)** zu entnehmen. Weiter nordöstlich befindet sich das dreigeschossige Gebäude (Konvent der Pallottiner) mit der Pallottiner-Kirche als Endpunkt abschließend.

Nachdem der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Rheinbach bekundet hat, auf der im Eigentum der Stadt Rheinbach befindlichen ehemaligen Gärtnerfläche des Pallottinerordens, westlich der Pallottistraße ein Jugendmedizinisches Zentrum zu errichten, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr am 08.01.2019 unter dem Vorbehalt des nachgeordneten Beschlusses über die Aufstellung eines Bebauungsplanes den Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen.

Planungsrechtliche Historie

Bereits im Jahr 2008 beschloss der Rat der Stadt Rheinbach für das sog. „Pallotti-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. Mit Beschluss des Rates vom 17.10.2011 wurde der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes um die von der Stadt Rheinbach im Jahr 2010 erworbenen Grundstücksflächen, welche gleichzeitig den Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans darstellen, erweitert. Hintergrund hierfür war die geplante Fortführung der nördlich angrenzenden, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rheinbach Nr. 39 „Bungert“, erfolgten Wohnbauflächenentwicklung entlang der Pallottistraße. Auf Grundlage des erweiterten Geltungsbereiches wurde im Jahr 2011 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit dem als **Anlage 05** 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.

Übergeordnete Planung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg-Kreis stellt für die Flächen des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans als einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar (**Anlage 03**). Die Realisierung des vorgesehenen Nutzungszweckes ist grundsätzlich innerhalb allgemeiner Siedlungsbereiche zulässig. Insofern entspricht die planungsrechtliche Ausrichtung den Darstellungen des Regionalplans. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - steht somit den Zielen der regionalen Raumordnung nicht entgegen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach (**Anlage 04**) sind die im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellten Flächen des gesamten „Pallotti-Areals“ einschließlich des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Die nördlich und westlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Aufgrund der angestrebten Nutzungen kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße - Jugendmedizinisches Zentrum - nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Insofern kann der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach im Wege der Berichtigung angepasst werden. Das für die Berichtigung erforderliche landesplanerische Einvernehmen liegt mit Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 25.04.2019, Az.: 32/61.6-1.18.12 vor.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan

Am Standort sollen nun gemäß den beigefügten Planunterlagen (**Anlagen 07 und 08**) neben einzelnen Wohnungen mehrere Praxen mit dem Schwerpunkt auf der örtlichen jugendmedizinischen Versorgung, eine Apotheke sowie ein Multifunktionsraum mit angeschlossener Cafeteria im Erdgeschoss entstehen. Die vorgesehenen Wohnnutzungen fügen sich gemäß den Zielen des Integrierten Handlungskonzeptes „Masterplan Innenstadt“ verträglich in den städtebaulichen Leitgedanken der Implementierung eines Wohnstandortes im Bereich der weiteren angrenzenden Flächen innerhalb des Pallottiareals ein. Insofern stehen die geplanten Wohnnutzungen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Rheinbach. Die angestrebten medizinischen Nutzungen sind dazu geeignet, die örtliche medizinische Grundversorgung mit dem Fokus auf den Jugendmedizinischen Sektor zu stärken und in geeigneter Weise zu bündeln. Aufgrund der integrierten Lage des Standortes in räumlicher Nähe sowohl zum Stadtkern als auch zu benachbarten Wohnquartieren und Schulstandorten entfalten die angestrebten medizinischen Nutzungen positive Wirkungen hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit. Die geplante Nutzungsmischung einschließlich des geplanten Multifunktionsraums mit angeschlossener Cafeteria im Erdgeschoss ist dazu geeignet, die städtebaulichen Zielsetzungen zum zukünftigen „Pallotti-Areal“ insgesamt zusätzlich zu beleben und nutzungsspezifisch zu bereichern. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung kann damit die Entwicklung innenstadtnaher Flächen erfolgen und weiteren Bauflächenausweisungen im Außenbereich entgegengewirkt werden.

Ziel der Planung ist die innerörtliche Nachverdichtung mit einem Wohn- und Geschäftshaus, welches in zwei Gebäudeflügeln, verbunden durch einen gemeinsamen Erschließungstrakt, auf dem Grundstück angeordnet werden soll. Die Gebäudeflügel sollen zugunsten eines nach Süden und Westen ausgerichteten privaten Innenbereichs im Norden und Osten des Grundstücks errichtet werden. Die Anordnung der Bebauung entspricht damit den Darstellungen des Integrierten Handlungskonzeptes

„Masterplan Innenstadt“ und führt somit den städtebaulichen Charakter der im Norden angrenzenden Wohnbebauung entlang der Pallottistraße weiter fort. Die städtebauliche Kubatur einschließlich der Höhenentwicklung der Gebäude soll entlang der Pallottistraße möglichst homogen fortgeführt werden. Demnach sollen für das Gebäude maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss ermöglicht werden. Die Gebäudehöhe soll durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen erfolgen und sich dabei an der nördlich angrenzenden Wohnbebauung orientieren. Durch die geplante städtebauliche Kubatur ordnet sich das geplante Gebäude dem städtebaulichen Solitär der benachbarten Pallottikirche unter. Der nutzungsbedingt erforderliche Stellplatzbedarf soll in Form einer Tiefgarage innerhalb der privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Hierfür sind dementsprechend 27 Pkw-Stellplätze und 40 Fahrradabstellplätze vorgesehen. Die Grundstückszufahrt ist unter Berücksichtigung der nachgeordneten möglichst flexiblen Erschließungsplanung für das gesamte „Pallotti-Areal“ im südlichen Grundstücksbereich von Seiten der Pallottistraße vorgesehen.

Zwischenzeitlich wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Unterlagen sowie die Ergebnisse der Fachgutachten sind den der Sitzungsvorlage beigefügten Unterlagen (siehe **Anlagen 11 und 12**) zu entnehmen.

Zu Ziffer a): **Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum -**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 3 (1) BauGB ist entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 08.01.2019 in der Zeit vom 07.03.2019 bis einschließlich 08.04.2019 durchgeführt worden. Die Frist zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 28.02.2019 im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“ veröffentlicht. Ebenfalls hat eine Veröffentlichung auf der städtischen Internetseite und dem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse www.uvp.nrw.de stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 27.02.2019 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Nach Durchführung der v. g. Beteiligungen hat die Verwaltung die Vorabwägung der vorgebrachten Stellungnahmen vorgenommen. In der heutigen Sitzung ist der Beschluss über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ – Jugendmedizinisches Zentrum zu fassen. Die vorgebrachten Stellungnahmen sind in der **Anlage 06** zur Sitzungsvorlage abgedruckt. Sie sind mit einem Abwägungsergebnis der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen. Der abschließende Beschluss über die Stellungnahmen bleibt dem Rat der Stadt Rheinbach im Rahmen der Gesamtabwägung vorbehalten und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt. Der entsprechende Beschlussvorschlag der Verwaltung ist unter Ziffer a) formuliert.

Zu Ziffer b): **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - gemäß § 2 (1) BauGB unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13 a BauGB**

Das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht weitestgehend dem eines Angebotsbebauungsplans. Daher soll zur förmlichen Einleitung des Bebauungsplanverfahrens als nächster Verfahrensschritt der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch gefasst werden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - umfasst das ca. 2.619 m² große Grundstück Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Nr. 137 an der Pallottistraße, östlich der spätmittelalterlichen Kernstadt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan (**Anlage 01**) zu entnehmen.

Da sich der Geltungsbereich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB befindet, kann die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei Einhaltung der sonstigen Rahmenbedingungen nach § 12 Abs. 1 BauGB auch im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. Mit der Planung zur Ansiedlung des Jugendmedizinischen Zentrums an der Pallottistraße wird der grundsätzliche Vorrang der Nutzung bereits erschlossener Grundstücke innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches vor der Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen berücksichtigt. Die vormals bereits als Gärtnerei genutzten und größtenteils bebauten bzw. versiegelten Flächen werden durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch wieder nutzbar gemacht.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“, 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. 13.300 m² ermöglicht werden. Mit einer Gesamtfläche von ca. 2.619 m² und einer geplanten Grundflächenzahl von 0,55 bereitet der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan eine versiegelbare Fläche von ca. 1.150 m² vor. 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 Bebauungsplans Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ 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.

Der entsprechende Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13 a BauGB ist unter Ziffer b) formuliert.

Zu Ziffer c): **Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der Beteiligung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der verwaltungsinternen Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlagen 07 und 08**) erarbeitet worden. Diese liegen in der nun vorgelegten Form zur Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslegung/Behördenbeteiligung vor.

Gegenüber dem Vorentwurf beinhaltet der Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB folgende Änderungen:

- Ergänzung sämtlicher Gebäudeansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Ergänzungen und inhaltliche Anpassungen der Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Vervollständigung der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Erstellung des Artenschutzgutachtens und des Verkehrsgutachtens

Zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB sind in dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich

Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 07 und 08**), in der Begründung (**Anlage 09**) und in den Fachgutachten (**Anlage 11 und 12**) die Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargelegt und erläutert.

Weiteres Verfahren:

Die Verwaltung schlägt zur Weiterführung des Verfahrens vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) **Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum -**
- b) **Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - gemäß § 2 (1) BauGB unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13 a BauGB**
- c) **Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der Beteiligung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die entsprechenden Beschlussvorschläge der Verwaltung sind unter Ziffer a-c der Sitzungsvorlage formuliert.

Zu dem Beschlussvorschlag zu Ziffer a) wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr lediglich im Rahmen der Vorberatung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beschließt. Der abschließende Beschluss über das Abwägungsergebnis bleibt dem Rat der Stadt Rheinbach vorbehalten und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen (A 1.01) sind aus datenschutzrechtlichen Gründen in der als **Anlage 06** beigefügten Zusammenfassung der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr anonymisiert. Den Mandatsträgern, die die Abwägungsentscheidung treffen müssen, werden jedoch die Stellungnahmen ohne Anonymisierung als **Anlage 06a** zur Verfügung gestellt, damit sie bei ihrer Entscheidung das Maß der individuellen Betroffenheit und damit das Gewicht bei der Abwägung einschätzen können. Im Ratsinformationssystem steht die **Anlage 06a nicht** zum Download bereit.

Unter dem Beschlussvorschlag zu Ziffer b) fasst der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr als Empfehlung an den Rat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - gemäß § 2 (1)

BauGB unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13 a BauGB. Die abschließende Entscheidung obliegt dem Rat. Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - 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.

Unter dem Beschlussvorschlag zu der Ziffer c) wird die Verwaltung beauftragt, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung mit den dazugehörigen Fachgutachten sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange parallel gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zu benachrichtigen.

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

Aufgrund der Fülle des Datenmaterials sind die Fachgutachten, **Anlagen 11 und 12**, in der Sitzungsvorlage nicht abgedruckt. Sie stehen jedoch digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung und liegen in der Sitzung zur Einsichtnahme bereit.

Gemäß § 4 a Abs. 4 BauGB werden während der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung die auszulegenden Unterlagen auch auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.rheinbach.de zum Download bereitgestellt. Zudem können die eingestellten Informationen zu den Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse www.uvp.nrw.de abgerufen werden.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen. Das landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln liegt, wie bereits aufgeführt, vor.

Rheinbach, den 19.08.2019

gez. Stefan Raetz

Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen

Fachbereichsleiterin

Anlagen:

- Anlage 01 Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum -
- Anlage 02 Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum -
- Anlage 03 Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg
- Anlage 04 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach
- Anlage 05 Vorentwurf des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“, Stand 2011
- Anlage 06 Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB
- Anlage 06a Stellungnahmen A 1.01 (Zugang nur für Mandatsträger) nichtöffentlich !!!!
- Anlage 07 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum -, Stand: Entwurf
- Anlage 08 Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum -, Stand: Entwurf
- Anlage 09 Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße - Jugendmedizinisches Zentrum“, Stand: Offenlage
- Anlage 10 Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße – Jugendmedizinisches Zentrum“, Stand: Offenlage
- Anlage 10 Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Jugendmedizinisches Zentrum“ in der Stadt Rheinbach, Büro PTV Transport Consult GmbH, Stand 08 / 2019 (nur im Ratsinformationssystem)

Anlage 11 Artenschutzprüfung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74
„Pallottistraße - Jugendmedizinisches Zentrum“; Dr. Ralph Schöpwinkel; Diplom-
Biologe, Stand 02 / 2019 (nur im Ratsinformationssystem)