

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, direkt angrenzend an die Bestandsbebauung des Ortsteils Ramershoven. Die Erschließung der Flächen erfolgt durch den landwirtschaftlichen Weg (Hochbachweg). Die Fläche wird derzeit hauptsächlich durch landwirtschaftliche Nutzung genutzt. Die derzeitige räumliche Situation ist dem beigefügten Luftbild (**Anlage 2**) zu entnehmen. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein untergeordneter Teil wird als klassifizierte Straße mit Freihaltestreifen dargestellt (**Anlage 4**). Östlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem Swistbach“, in welchem ein 50 m breiter Korridor beiderseits der Bachmitte für die „Erhaltung, Wiederherstellung oder Optimierung der ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen und Strukturen im Gewässersystem Swistbach“ freizuhalten ist (**Anlage 3**).

Die Eigentümergemeinschaft ist an die Stadt herangetreten, um die Möglichkeit einer Wohnbebauung zu eruieren. Grundlage der verwaltungsseitig positiven Bewertung des Vorhabens ist die städtebauliche Zielvorstellung, geeignete Wohnformen und Gebäudetypologien bereitzustellen, um die Ortschaften zu stabilisieren. Aktuelle Bauleitplanverfahren zur Wohnraumschaffung - hier anzuführen das „Majolika-“, und das „Pallottiareal“ - haben die Schaffung von größtenteils Geschosswohnungsbau zum Ziel. Der konstant hohen örtlichen Nachfrage nach kleinteiliger Bebauung kann bisher, bezogen auf die Ortsteile, nur in geringem Maße Rechnung getragen werden. Vor diesem Hintergrund und der bereits bestehenden Bebauung in Ramershoven wird eine hinzutretende kleinteilige Bebauung befürwortet.

Das städtebauliche Konzept sieht für den Planbereich einen weitestgehend autofreien Charakter vor (**Anlage 5**). Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll demnach am Gebietseingang in Form einer Carportanlage und zusätzlichen offenen Stellplätzen erfolgen. Der Stellplatzschlüssel soll in Hinblick auf die Lebensrealität in den ländlich geprägten Ortsteilen auf 1,5 Stp/WE festgelegt werden. Aufgrund der Dimensionierung der geplanten innerquartierlichen öffentlichen Wege wird die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gewährleistet. Sofern sich in Zukunft weiterer Wohnraumbedarf abzeichnet, eröffnet das vorliegende Konzept Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden. Die Bebauung soll in Form von Doppelhäusern erfolgen. Hierdurch soll das kleinteilig geprägte Ortsbild aufgenommen und fortgeführt werden. Mit der vorgesehenen Gebäudetypologie können im Plangebiet 12 WE realisiert werden. Die Gebäude gruppieren sich um einen gemeinsamen privaten Quartiersplatz, welcher von der Bewohnerschaft in Eigenverantwortung genutzt und gepflegt werden soll. Um den Quartiersgedanken in seiner Außenwirkung zu festigen, sollen im Rahmen des Bebauungsplans enge gestalterische Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen werden. Je nach Gebietsbeschaffenheit und Ausgangslage kann die geplante städtebauliche Ausrichtung auch auf alternative Standorte in einzelnen Rheinbacher Ortsteilen weitere Anwendung finden.

Für die erforderliche öffentlich-rechtliche Erschließung des Plangebiets notwendige Flächen des Hochbachweges sollen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens qualifiziert erschlossen und ausgebaut werden. Das städtebauliche Konzept sieht diesbezüglich entsprechend dimensionierte

Straßenverkehrsflächen bis zur Einmündung des Hochbachweges in die Peppenhovener Straße (K65) einschließlich eines begleitenden Gehweges und der Anlage öffentlicher Stellplätze vor. Die für die Herstellung der Gehwegflächen benötigten privaten Grundstücksflächen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens planungsrechtlich gesichert.

Bereits § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ hat die zukünftige Wohnnutzung zum Ziel. Damit wäre als Art der zulässigen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ oder ein „Reines Wohngebiet“ möglich. Eine konkrete Aussage ist zu diesem Zeitpunkt allerdings nicht möglich, hierzu sind die Ergebnisse eines Lärmschutzgutachtens, besonders im Hinblick auf die Auswirkungen der Mehrzweckhalle, zu bewerten. Ziel bleibt allerdings weiterhin die Realisierung einer hinzutretenden Wohnbebauung.

Mit Ausnahme der für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Fachgutachten erfolgt die Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen durch städtisches Personal. Der Ausschuss hat mit Grundsatzbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement vom 27.04.2004 festgelegt, dass die Bauflächenbereitstellung für den Haushalt der Stadt Rheinbach nach Möglichkeit kostenneutral erfolgen soll.

Auf Grundlage dieses Beschlusses hat die Verwaltung mit der Eigentümerschaft einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der die Übernahme der städtischen Personalkosten, die Kosten für extern zu erstellende Fachgutachten sowie die mit dem Bauleitplanverfahren verbundenen Folgekosten regelt. Der Vertragsentwurf wird dem Ausschuss im nichtöffentlichen Teil zum Beschluss vorgelegt. Die Erschließung des Baugebietes soll ebenfalls kostenneutral für die Stadt durchgeführt werden. Die vertraglichen Regelungen zur Erschließung werden in einem gesonderten Vertrag geregelt und dem Ausschuss zu einem späteren Zeitpunkt zum Beschluss als Empfehlung an den Rat vorgelegt.

2. Verfahren

Bebauungsplanverfahren

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017) wurde der neue § 13b BauGB eingeführt, der die Bebauungsplanung auf Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen in das beschleunigte Verfahren einbezieht, wenn auf ihnen und auf nicht mehr als 10.000 m² Grundfläche die Zulässigkeit von Wohnnutzungen hergestellt wird. Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB finden die Regelungen des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren für die Innenentwicklung) und des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Anwendung. Ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss ist bis zum Dezember 2021 zu fassen.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

In Anlehnung an §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Beeinträchtigung anzupassen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes größtenteils Flächen für die Landwirtschaft dar. Ein untergeordneter Teil wird als klassifizierte Straße mit Freihaltestreifen dargestellt. Die anstehende Planung sieht für dieses Gebiet eine Wohnnutzung vor, welches mit den Zielen des § 13b BauGB konform ist.

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

3. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor folgenden Beschluss zu fassen:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ unter Anwendung des § 13b Baugesetzbuch – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren -

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ 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 § 13b Baugesetzbuch sind bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des §§ 13a i.V.m 13 BauGB anzuwenden. Dementsprechend ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 (1) BauGB stattfindet.

Im Übrigen gelten im Verfahren gemäß § 13b 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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Nach § 13a 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.

Die Verfahrenserleichterung des § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird in Anspruch genommen und auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) verzichtet. Die Verwaltung wird den Entwurf des Bebauungsplans im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss erarbeiten und diesen dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorlegen. Zur Vorbereitung der Beratung und der Beschlussfassungen wird auf die in der Anlage beigefügten Unterlagen verwiesen.

Rheinbach, den 17.10.2019

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin