

Vorbemerkung:

Aufgrund der aktuellen Coronavirus-Pandemie wird auf die Vorberatung im Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr verzichtet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße 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 02**) sowie dem Luftbild mit eingezeichnetem Geltungsbereich des Bebauungsplans (**Anlage 01**) zu entnehmen.

Der Rat der Stadt Rheinbach hat am 09.07.2018 entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 19.06.2018 die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen (BV/1050/2018). Am 03.09.2019 hat sich der Ausschuss für die Offenlage des Bebauungsplans ausgesprochen (BV/1050/2018/1).

Nach der im Zeitraum vom 09.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019 erfolgten öffentlichen Auslegung hat die Verwaltung Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen erstellt. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sind mit einem Abwägungsergebnis der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen (**Anlage 07**). Die im Zuge der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 (1) und § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebetenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, sind in den zugehörigen Tabellen der **Anlage 07** aufgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB abgegebenen Stellungnahmen (Einwender A 1.01 – A 1.04) sowie die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Einwender A 1.01) sind aus datenschutzrechtlichen Gründen in der als **Anlage 07** beigefügten Zusammenfassung der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr/Rates anonymisiert. Den Mandatsträgern, die die Abwägungsentscheidung treffen müssen, werden jedoch die Stellungnahmen ohne Anonymisierung als **Anlage 07.1** 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 07.1** nicht zum Download bereit.

Stellungnahmen, die eine wesentliche Überplanung des Entwurfes erforderlich machen würden, liegen nicht vor. 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 03.09.2019 vorgelegen haben, nachfolgende Ergänzungen und Aufnahmen aus dem Ergebnis sowohl der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB als auch der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB:

- Zusätzliche Ausweisung einer Fläche für offene Stellplätze auf dem Flurstück 332, Gemarkung Rheinbach, Flur 4.
- Ergänzung der Hinweise unter Punkt 3 „Gewässerschutz“ um den Wortlaut „Für das Plangebiet gilt darüber hinaus die Maßgabe, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen in den Bereichen der geplanten Wasserschutzzone – nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis – nur unter versiegelten Flächen zulässig ist.“
- Ergänzung der Hinweise unter Punkt 9 „Schutz vor Einbruch“ um den Wortlaut „[...] Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten. Die Polizeidienststellen bieten dazu kostenfreie Beratungsmöglichkeiten an. Ein Kontakt ist telefonisch unter der Rufnummer 0228/157676 oder per E-Mail unter Einbruchschutz.Bonn@polizei.nrw.de möglich.“

Neben den Änderungen, die sich aus dem formalen Beteiligungsverfahren ergeben haben, machte auch die am 01.01.2020 in Kraft getretene Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach und die damit verbundene erstmalige Pflicht zur Schaffung von Fahrradstellplätzen, eine Anpassung der Planunterlagen erforderlich:

- Ergänzung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 „Nebenanlagen“ um den Wortlaut „Außerhalb der Baugrenzen sind ausnahmsweise Nebenanlagen bis maximal 30 m³ Bruttorauminhalt zulässig. Auf überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze ist diese Größenbeschränkung nicht anzuwenden. Die festgesetzten GRZ-Höchstwerte sind einzuhalten.“

Um die Fällung der Platane an der Keramikerstraße zu vermeiden, wurde eine weitere Anpassung des Bebauungsplans notwendig. Der Stammumfang liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, grenzt aber mit dem zugehörigen Pflanzbeet an den Geltungsbereich an. Die als Anlage

(Anlage 11) beigefügte Entwurfsplanung zur Erschließung des Plangebietes ist Grundlage für den zu einem späteren Zeitpunkt mit der Vorhabenträgerin zu vereinbarenden Erschließungsvertrag und sieht die Erschließung des Plangebietes teilweise in Form einer Einbahnstraßenregelung vor. Dabei ist die östlich gelegene Plangebieterschließung nur für einfahrende Fahrzeuge nutzbar, so dass der Verkehrskorridor für den fließenden Verkehr schmaler ausgebildet werden kann und zum Erhalt der Platane eine größere Baumscheibe und damit mehr Lebensraum geschaffen werden kann. Um die Durchgängigkeit der Wegführung entlang der Keramikerstraße weiterhin sicherzustellen, ist ein Verschwenk im Bereich des Baumstandortes in das Plangebiet hinein notwendig. Hierfür bedarf es einer Anpassung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans.

- Zusätzliche Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Flurstück 46/1, Gemarkung Rheinbach, Flur 4.

Mit Schreiben vom 05.03.2020 weist der Rhein-Sieg-Kreis - Amt für Umwelt- und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz – darauf hin, dass der Rhein-Sieg-Kreis für das Stadtgebiet Rheinbach im Jahr 2009 eine flächendeckende Erhebung zur Ermittlung von Altstandorten und altlastverdächtigen Flächen durchgeführt hat. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurde im hinteren Bereich der Leberstr. / Aachener Str. 26 eine Spedition betrieben. Mittlerweile liegen Informationen vor, dass der Betrieb stillgelegt wurde und ein Abriss der Gebäude erfolgt ist. Gemäß den Vorgaben der Bodenschutzgesetzgebung ist der Bereich als Altstandortteilfläche nachrichtlich mit der Nr. 5307/1005-1 im Altlasten- und Hinweiskataster des Rhein-Sieg-Kreises erfasst worden.

Da auf dem Altstandortgelände eine Bebauung mit 2 Mehrfamilienwohnhäusern geplant ist, wird gebeten den zuständigen Fachbereich im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Um dieser Anregung bereits im Bebauungsplan Rechnung zu tragen wird die Anregung in die Hinweise übernommen:

- Ergänzung der Hinweise unter Punkt 4 „Altlasten“ um den Wortlaut „Weiterhin ist der hintere Bereich der Leberstraße / Aachener Straße als Altstandortteilfläche nachrichtlich mit der Nr. 5307/1005-1 im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises erfasst worden. Bei einer Bebauung ist das Amt für Umwelt- und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.“

Die vorangegangenen textlichen Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem Entwurfsbeschluss, welche keine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB erfordern, wurden in den Satzungsunterlagen rot hervorgehoben.

Im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wird dem Rat zur abschließenden Entscheidung in nichtöffentlicher Sitzung der zugehörige städtebauliche Vertrag vorgelegt. Zu den Details wird auf die Ausführung der Verwaltungsvorlage Nr. BV/1338/2020 verwiesen.

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 Rat gefasst und nach erfolgter Beschlussfassung wird die Verwaltung alle notwendigen Schritte für die Rechtskraft des Bebauungsplanes veranlassen.

Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Rheinbach, den 19.03.2020

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin