

Vorbemerkung:

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,51 ha große Fläche im südlichen Siedlungsrand des Rheinbacher Ortsteils Merzbach. Die Abgrenzung im Norden erfolgt durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, Gemarkung Neukirchen, Flur 13, Flst. Nr. 226, 37, 318, 135, 142 und 145. Im Westen und Süden wird das Plangebiet von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straße Wiesengrund und im Osten durch die Merzbacher Straße (Landstraße L 113) begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan sowie dem Luftbild mit eingezeichnetem Geltungsbereich zu entnehmen (**Anlagen 1 und 2**).

Der Rat der Stadt Rheinbach hat am 28.05.2018 entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 08.05.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach Merzbach Ortslage“ gefasst. (siehe Beschlussvorlage BV/1030/2018). Am 19.06.2018 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr den Entwurf des Bebauungsplans sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und die förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (siehe Beschlussvorlage BV/1030/2018/1).

Wesentliches Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach Merzbach Ortslage“ ist die ordnungsgemäße Herstellung der öffentlich-rechtlichen Erschließung gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) für die Grundstücksflächen im Geltungsbereich, für die im Zuge der baulichen Nachverdichtung auf Grundlage der vorangegangenen Änderungen des Bebauungsplans privatrechtliche Grundstücksteilungen erfolgten (Flst. Nr. 296, 305 und 306). Für die Flst. Nr. 296 und 306 ist in Folge dessen die öffentlich-rechtliche Erschließung im Nachgang der Grundstücksteilungen jedoch nicht ordnungsgemäß gewährleistet. Die verkehrliche Erreichbarkeit dieser Grundstücksflächen erfolgt derzeit über den östlichen Teilbereich der vorhandenen Wegeverbindung zwischen der Landesstraße L 113 (Merzbacher Straße) und dem östlichen Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche „Wiesengrund“. Die Wegeverbindung ist jedoch im Rahmen der Bauleitplanung nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden und dementsprechend nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Um die öffentlich-rechtliche Erschließung gem. den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) für die privaten Grundstücksflächen (Flst. Nr. 296 und 306) zu sichern, ist die anstehende 5. Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Um die verkehrliche Sicherheit

im öffentlichen Raum ordnungsgemäß zu sichern, sind zudem zeitnah bauliche Maßnahmen innerhalb des geplanten Verkehrskorridors erforderlich.

Ziel der Planung ist zudem die planungsrechtliche Definition und Anpassung in Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen beidseitig entlang der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie für den südlichen und westlichen Bereich entlang der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen „Wiesengrund“.

Im südöstlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgten ebenfalls Grundstücksneuordnungen. Hintergrund hierfür war die Umsetzung der offenen Führung des Hennester Baches (Flst. Nr. 209, 115 (teilweise), 116 (teilweise) und 203 (teilweise)) nördlich der Straße „Wiesengrund“ und westlich der Landesstraße L 113 (Merzbacher Straße) im Bereich des südlichen Ortseingangs. Aufgrund der geänderten Nutzungsstruktur der Grundstücksflächen im Rückgriff auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach Merzbach Ortslage“, Stand 01.01.1980, sollen die Grundstücksflächen südöstlich der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplans entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen planungsrechtlich neu zugeordnet werden. Weiterführende Aussagen zu den Inhalten und Zielen der 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach-Neukirchen Nr. 2 „Rheinbach Merzbach Ortslage“ sind den zuvor genannten Beschlussvorlagen und der Begründung zu entnehmen.

Nach der im Zeitraum vom 08.08.2018 bis einschließlich 07.09.2018 erfolgten öffentlichen Auslegung und der parallel dazu erfolgten förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Verwaltung die Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen erarbeitet. Die im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB und der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sind mit einem Abwägungsergebnis der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen (**Anlage 5**). Die im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebetenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahme abgegeben haben, sind in der zugehörigen Tabelle der **Anlage 5** aufgeführt.

Die im Rahmen der während der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13 a (3) Nr. 2 Baugesetzbuch eingegangene Stellungnahme (Einwender A 1.01) ist aus datenschutzrechtlichen Gründen in der als **Anlage 5** beigefügten Zusammenfassung der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr/Rates anonymisiert. Den Mandatsträgern, die die Abwägungsentscheidung treffen müssen, wird jedoch die Stellungnahme ohne Anonymisierung als **Anlage 6** 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 6** nicht zum Download bereit.

Stellungnahmen, die eine wesentliche Überplanung des Entwurfes erforderlich machen, liegen nicht vor. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sind keine Äußerungen und Stellungnahmen 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 (**Anlagen 7 bis 9**) 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 förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB:

- Überarbeitung und Anpassung der gesetzlichen Grundlagen in der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung
- Streichung der Wörter „als Garagengeschoss(e)“ unter dem Punkt 3.6 „Stellplätze und Garagen“ der Begründung
- Änderung der textlichen Festsetzungen unter Punkt 12 „Von der Bebauung freizuhalten Flächen“, in der Form, dass die maximal zulässige Höhe der Bepflanzung innerhalb der eingezeichneten Sichtfelder von vormals 0,70 m auf 0,80 m sowie die Aufastung bestehender Bäume innerhalb der eingezeichneten Sichtfelder von vormals 2,00 m auf 2,50 m geändert wird
- Ergänzung und Anpassung der Begründung unter Punkt 3.8 „Von Bebauung freizuhalten Flächen“
- Ergänzung der Hinweise unter Punkt 1 „Bodendenkmäler“ um den Wortlaut „Bei Bodenbewegungen auftretende Funde und Befunde sind der Stadt Rheinbach als Untere Denkbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“ und „[...] Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 9030-22“
- Ergänzung der Hinweise unter Punkt 3 „Kampfmittel“ „[...]“ unter dem Aktenzeichen 22.5-3-5382048-366/18/“
- Zusätzliche Aufnahme des Hinweises Punkt 8 „Bergbau“

Die gegenüber dem Entwurfsbeschluss geänderten und ergänzten textlichen Festsetzungen und Hinweise sowie der neu aufgenommenen Hinweis, welche insgesamt keine erneute öffentliche Auslegung und

Beteiligung gemäß § 4 a (3) BauGB erfordern, wurden in den Unterlagen zum Satzungsbeschluss 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 Rat gefasst. Nach erfolgter Beschlussfassung durch den Rat wird die Verwaltung alle notwendigen Schritte für die Rechtskraft des Bebauungsplanes veranlassen.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Rheinbach, den 19.03.2020

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin