

# Beschlussvorlage der Verwaltung

Fachbereich V  
Aktenzeichen:  
Vorlage Nr.: BV/1485/2021

Freigabedatum:  
08.01.2021

Vorlage für die Sitzung			
Haupt- und Finanzausschuss	Entscheidung	25.01.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand:	<b>Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 "Am Hochbachweg" unter Anwendung des § 13 b BauGB; hier: Beschluss über den Entwurf und die öffentliche Auslegung/Behördenbeteiligung</b>
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:	keine
Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:	keine
Beschlusscontrolling:	Die Vorlage ist nicht für das Beschlusscontrolling vorgesehen.

## Beschlussvorschlag:

### **Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB unter Anwendung des § 13b BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 "Am Hochbachweg" wird in der der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 25.01.2021 vorgelegten Fassung beschlossen und die vorliegende Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten werden gebilligt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ umfasst eine ca. 0,5 ha große Fläche im Westen des Rheinbacher Ortsteils Ramershoven. In den Geltungsbereich werden die Grundstücke der Gemarkung Ramershoven, Flur 5, Flst. Nr. 80, 306, 307 sowie Teilbereiche der Grundstücke Flst. Nr. 82, 111, 112, 165, 212, 304, 308 mit einbezogen. Das Plangebiet wird im Norden vom Flurstück Nr. 110, Flur 5, Gemarkung Ramershoven begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang des freizuhaltenden Korridors des Landschaftsschutzgebietes „Gewässersystem Swistbach“. Im Süden verläuft die Grenze entlang der Flurstücke mit den Nummern 164, 163 und 160. Von dort verspringt der Geltungsbereich entlang der Grundstücke der Mehrzweckhalle und der Freiwilligen Feuerwehr. Anschließend bildet die Peppenhovener Straße (K65) die Grenze zum Plangebiet. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze entlang des Flurstücks Nr. 95, Flur 5, Gemarkung Ramershoven. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigegefügt

Lageplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie aus Hinweisen. Eine Begründung sowie die dazugehörigen Fachgutachten sind beigelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten und die wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahme sind für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, für die Dauer einer angemessenen längeren Frist gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB, welche durch den Regelungsinhalt des § 13b BauGB herangezogen werden können, 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](http://www.rheinbach.de) zum Download bereitgestellt. Zusätzlich werden die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse [www.bauportal.nrw.de](http://www.bauportal.nrw.de) zugänglich gemacht.

## Erläuterungen:

### *Vorbemerkung*

Nach Feststellung des Landtags vom 27. November 2020 befindet sich das Land nach wie vor in einer epidemischen Lage von landesweiter Tragweite. Der zunächst bis 10. Januar 2021 befristete „Lockdown“ wurde nach den Beratungen der Bundeskanzlerin mit den Ministerpräsidenten der Länder bis Ende Januar verlängert.

Zur Beschränkung der sozialen Kontakte und Vermeidung von Gesundheitsrisiken besteht Einvernehmen, dass alle nicht zwingend erforderlichen Ausschusssitzungen abgesagt werden. Infolgedessen ist die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen am 19. Januar 2021 ausgefallen.

Zu entscheidende Angelegenheiten aus den Fachausschüssen werden stattdessen durch den Haupt- und Finanzausschuss wahrgenommen. Das ist möglich, weil der Rat mit seinem einstimmigen Beschluss vom 14. Dezember 2020, für die Dauer der festgestellten epidemischen Lage von landesweiter Tragweite, seine Kompetenzen auf den Haupt- und Finanzausschuss übertragen hat. Damit kann der Haupt- und Finanzausschuss (anstelle des Rates) auch Entscheidungen aus Fachausschüssen an sich ziehen (vgl. Ziffer 4 c des Erlasses des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 30. Oktober 2020 in der seit dem 2. Dezember 2020 gültigen Fassung), wovon in diesem Fall Gebrauch gemacht wird.

Um den sachkundigen Bürger\*innen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen die Teilnahme an den Vorberatungen zu dieser Angelegenheit in den Fraktionen zu ermöglichen, wurde diesen die Beschlussvorlage zur Verfügung gestellt.

### Bebauungsplanverfahren

Die Ausgangslage ist der Beschlussvorlage des Rates vom 02.12.2019 (BV/1265/2019) zu entnehmen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Veröffentlichung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Rheinbach "kultur und gewerbe" am 30.12.2019 öffentlich bekanntgemacht. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis einschließlich zum 22.01.2020 zur Planung zu äußern. Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der gemäß § 13a Abs. 3 Satz 2 BauGB festgesetzten Frist wurden nicht abgegeben.

### Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf (Stand November 2020 - **Anlage 6**) konkretisiert das städtebauliche Konzept (Stand Juni 2020 – **Anlage 5**), welches als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes dient. Der städtebauliche Entwurf sieht für den Planbereich einen weitestgehend autofreien Charakter vor. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll demnach am Gebietseingang in Form einer Carportanlage und zusätzlichen offenen Stellplätzen erfolgen. Um dem Stellplatzschlüssel von 1,5 Stp/WE Rechnung zu tragen wurde der Bereich, der für offene Stellplätze vorgesehen ist, im städtebaulichen Konzept geringfügig Richtung Norden erweitert. 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 bis zu sechs Doppelhäuser realisiert werden. Um den Quartiersgedanken in seiner Außenwirkung zu festigen, wurden im Rahmen des Bebauungsplans enge gestalterische Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen getroffen.

#### Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“ ist die Schaffung eines kleinteiligen Wohngebietes. In Folge dessen wurde der Bebauungsplan gem. § 13b „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgestellt, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung (**Anlage 12**) wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Trauf- und Gebäudehöhe sowie der zwingenden Zweigeschossigkeit) soll sowohl die Kleinteiligkeit, als auch die einheitliche Bebauungsstruktur des hinzutretenden Quartiers als solches, gewährleistet werden. Um den Quartiersgedanken zu stärken wurde im Zentrum des Plangebiets, eine private Spielplatzfläche festgesetzt. Die daran unmittelbar angrenzende Feuerwehraufstellfläche, ist zwar von jedweder baulichen Anlage und Begrünung freizuhalten, kann ansonsten allerdings als Quartiersplatz fungieren.

Die weitergehenden geplanten textlichen Festsetzungen sowie die geplanten örtlichen Bauvorschriften sind einschließlich des Entwurfs der Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 "Am Hochbachweg" den beigefügten **Anlagen 8 und 9** zu entnehmen.

#### Flächennutzungsplan

Durch die Regelungsinhalte des § 13b BauGB, durch die die Anwendbarkeit der Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB begründet wird, kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB 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 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor, welches mit den Zielen des § 13b BauGB konform ist.

Das Landesplanerische Einvernehmen liegt mit Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 13.02.2020, Az.: 32/61.6-1.18.12 (**Anlage 10**) vor und wird als wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahme gewertet und im Rahmen der öffentlichen Auslegung ausgelegt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen. Hierdurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

#### Relevanz für das Klima

Bei dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Eine präzise Aussage zur späteren baulichen Ausgestaltung kann somit nicht getroffen werden. Als Rahmen für die spätere Ausnutzung der Flächen kann der städtebaulichen Entwurf herangezogen werden. Durch die damit verbundene Versiegelung und Errichtung von baulichen Anlagen entsteht eine Vielzahl von verschiedenen Einflüssen und Auswirkungen auf örtliche Gegebenheiten. Die Auswirkungen die sich, unter anderem auf das Klima, in Folge des geänderten Planrechts ergeben, werden in der Begründung (**Anlage 9**) unter Punkt 4. „Auswirkungen des Bebauungsplans“ angeführt und bewertet. Neben den Anforderungen, die sich aus dem Baugesetzbuch ergeben, müssen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eingehalten werden. Das neue Gebäudeenergiegesetz enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

#### **Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, den Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB unter Anwendung des § 13b BauGB zu fassen.

Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplanentwurf, die Begründung einschließlich der zugehörigen Fachgutachten und die wesentliche bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahme im Rathaus zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sollen parallel gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs benachrichtigt werden.

Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass

1. gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen), sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden,
2. gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung unberücksichtigt bleiben können,

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](http://www.rheinbach.de) zum Download bereitgestellt. Zusätzlich werden die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes Nordrhein-Westfalen unter der Internetadresse [www.bauportal.nrw.de](http://www.bauportal.nrw.de) zugänglich gemacht. In der öffentlichen Bekanntmachung wird hierauf hingewiesen.

Zur Vorbereitung der Beschlussfassungen wird auf die als Anlage beigefügten Unterlagen verwiesen. Diese stehen zusätzlich digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

Rheinbach, den 07.01.2021

gez. Ludger Banken  
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen  
Fachbereichsleiterin

**Anlagen:**

- |           |   |
|-----------|---|
| Anlage 1  | Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans   |
| Anlage 2  | Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans   |
| Anlage 3  | Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim – Rheinbach – Swisttal mit Verortung des Bebauungsplans                                      |
| Anlage 4  | Rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans   |
| Anlage 5  | Städtebauliches Konzept; Stand Juni 2020  |
| Anlage 6  | Städtebaulicher Entwurf; Stand November 2020  |
| Anlage 7  | Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, Stand: Entwurfsbeschluss                  |
| Anlage 8  | Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, Stand: Entwurfsbeschluss |
| Anlage 9  | Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, Stand: Entwurfsbeschluss                           |
| Anlage 10 | Umweltbezogene Stellungnahme; Bezirksregierung Köln: Landesplanerisches Einvernehmen vom 13.02.2020                           |

- Anlage 11 Hydrologisches Gutachten, Paladini Geotechnik, Auftrag Nummer 20201892, Stand 06. April 2020
- Anlage 12 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, Stadt Rheinbach, Henneker Zillinger Ingenieure, Stand 17.07.2020
- Anlage 13 Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) zum Bebauungsplan Rheinbach-Ramershoven Nr. 1 „Am Hochbachweg“, inklusive Protokoll; Dr. Ralph Schöpwinkel; Diplom-Biologe, Stand 06. August 2020