

Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ und des deckungsgleich abgegrenzten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) umfasst eine Fläche von ca. 4.736 m². Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teilbereich der Rheinbacher Kernstadt in einer in etwa gleichmäßigen fußläufigen Entfernung zum weiter östlich gelegenen historischen Altstadtkern mit vorhandener kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur und den Flächen des Freizeitparks Rheinbach mit zahlreichen Freizeitangeboten südwestlich außerhalb des Plangebiets.

Im Norden wird das Plangebiet vorrangig durch bestehende Wohnnutzungen in Form von mehreren zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise begrenzt, welche von Seiten der nördlich daran angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Münstereifeler Straße erschlossen werden und sich innerhalb der Grundstücksflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden. Die Dachlandschaft der Nutzungen im direkten und weiteren stadträumlichen Umfeld des Plangebiets wird vorrangig durch Satteldächer geprägt. Im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereichs entlang öffentlicher Wegeflächen, welche der fußläufigen Erschließung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Münstereifeler Straße und der das Plangebiet im Süden teilweise erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen Münstergäßchen dienen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des deckungsgleich abgegrenzten Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) wird im Süden und Südosten zudem vom Verlauf der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Turmstraße sowie von direkt benachbarten Wohnnutzungen gefasst. Die weiteren nachbarschaftlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Osten, Südosten, Süden und Westen werden ebenfalls durch Wohnnutzungen in vorwiegend ähnlicher städtebaulicher Struktur geprägt. Das Plangebiet befindet sich damit innerhalb historisch gewachsener und gefestigter Nutzungsstrukturen mit vorwiegend wohnnutzungsbezogener Ausprägung. Die Flächen des Plangebiets sind bisher unbebaut und dienen in Form privater Grün- und Freibereichsflächen den nördlich angrenzenden Wohnnutzungen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des deckungsgleich abgegrenzten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) ist dem beigefügten Übersichtsplan (**Anlage 01**) zu entnehmen. Die genaue Nutzungsaufteilung der Flächen mit Zuordnung der angrenzenden Bestandsbebauung und den bisher nicht überbauten Grundstücksflächen, welche den überwiegenden Anteil des Geltungsbereichs bilden, ist dem der Sitzungsvorlage beigefügtem Luftbild (**Anlage 02**) zu entnehmen.

Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die bisher unbebauten Grundstücksflächen der privaten Grundstücke im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets

gemäß den Festsetzungen des der Sitzungsvorlage beigefügten Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe **Anlage 05**) der Wohnnutzung zugeführt werden. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für die geplante Wohnnutzung soll hierbei, in Anlehnung an den benachbarten Bestand, auf maximal zwei begrenzt werden. Als zulässige Dachform für Hauptgebäude soll das Satteldach festgesetzt werden. Hierdurch soll die das Plangebiet umgebende Dachlandschaft innerhalb des Plangebiet aufgenommen und städtebaulich homogen fortgeführt werden. Auf Grundlage der Inhalte des der Sitzungsvorlage ebenfalls beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) (siehe **Anlage 06**) soll die angestrebte Wohnnutzung in Form von vier einzelnen Wohngebäuden erfolgen. Nach dem derzeitigen Stand der Planung des Vorhabenträgers sollen hierdurch insgesamt 36 Wohneinheiten errichtet werden.

Die fußläufige und fahrradgebundene Erschließung der baulichen Nachverdichtung soll von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße und Münstergäßchen im Süden des Plangebiets erfolgen. Zusätzlich sollen im Erschließungsbereich der öffentlichen Verkehrsflächen Münstergäßchen Flächen für den nutzungsbedingt erforderlichen Stellplatzbedarf in untergeordneter Anzahl angeordnet werden. Die verkehrliche Erschließung der baulichen Nachverdichtung im Sinne des Kfz-Verkehrs soll über eine im Norden des Plangebiets zwischen der Bestandsbebauung angeordneten Tiefgaragenzufahrt mit verkehrlicher Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen Münstereifeler Straße erfolgen. Mit der geplanten Anordnung der Tiefgarage im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung nördlich des Plangebiets mit insgesamt 32 Stellplätzen soll der Unterbringung des überwiegenden Anteils des nutzungsbedingt erforderlichen Stellplatzbedarfs für die bauliche Nachverdichtung Rechnung getragen werden. Im Zusammenhang mit der Anzahl der darüber hinaus geplanten oberirdischen Stellplatzflächen im Nahbereich der Bestandsgebäude Münstereifeler Straße Nr. 39 und 41 sowie im Nahbereich der südlich davon geplanten baulichen Nachverdichtung wird so die Unterbringung der nach den Vorgaben der städtischen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung erforderlichen Anzahl von 49 Kfz-Stellplätzen in Bezug auf die hinzutretenden Wohnnutzungen gewährleistet. Der Unterbringung des satzungsbedingt erforderlichen Stellplatzbedarfs von 66 Fahrradabstellplätzen in Form überdachter Fahrradabstellanlagen in Bezug auf die hinzutretenden Wohnnutzungen soll durch die Errichtung von fünf separat errichteten ebenerdigen Abstellanlagen im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets in Summe Rechnung getragen werden.

Die weiteren planungsrelevanten Ziele und Zwecke der Planung sowie die geplanten Festsetzungen zum Bebauungsplan sind den der Sitzungsvorlage beigefügten Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe **Anlagen 07 und 08**) zu entnehmen. Im Zuge der Planung wurden zudem bereits ein Verkehrsgutachten durch das Büro PTV Transport Consult GmbH, Stand 02 / 2021 (siehe **Anlage 09**), eine Schalltechnische Untersuchung zu Lärmemissionen und-immissionen durch das Büro für Schallschutz Michael Mück, Stand 11 / 2020

(siehe **Anlage 10**) sowie eine Artenschutzrechtliche Einschätzung in Bezug auf Gehölzbesiedelnde Tiere durch das Büro BfVTN Dr. Olaf Denz; Diplom- Biologe, Stand 11 / 2019 (siehe **Anlage 11**) durchgeführt. Die planungsrelevanten Ergebnisse der Fachgutachten sind ebenfalls der beigefügten Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

Übergeordnete Planung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, (**Anlage 03**) stellt für die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Realisierung von Wohnbauflächen ist grundsätzlich innerhalb allgemeiner Siedlungsbereiche zulässig. Insofern entspricht die vorgesehene planungsrechtliche Ausrichtung den Darstellungen des Regionalplans. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ steht somit den Zielen der regionalen Raumordnung nicht entgegen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinbach stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) dar (**Anlage 04**). Die vorliegende Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße-Turmstraße“, welche die städtebauliche Nachverdichtung der bisher unbebauten Grundstücksflächen zum Zwecke der Wohnnutzung zum Ziel hat, kann damit aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach entwickelt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Ziff. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Klimarelevanz

Das Planvorhaben dient der städtebaulichen Nachverdichtung bisher unbebauter Grundstücksflächen zum Zwecke der Wohnnutzung. Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage der Verfahrensart ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange werden 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. In Bezug auf die Klimarelevanz der vorhabenbezogenen Planung werden die Ergebnisse in der als **Anlage 07** beigefügten Begründung wie folgt dargestellt:

Gärten und begrünte Brachflächen tragen insgesamt zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Mit der Realisierung des Vorhabens werden, über die bestehende Bebauung und Befestigung hinaus, Flächen beansprucht, die an anderer Stelle des Quartiers nicht wiederhergestellt werden. Dennoch ist der Eingriff in das Schutzgut Klima als verträglich anzusehen, da er keinen erkennbaren wesentlichen Nachteil für das Meso- oder Makroklima des Stadtgebietes hat.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden werden aktuell durch die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das GebäudeEnergieGesetz (GEG) geregelt. Damit besteht auf Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich kein zusätzlicher Regelungsbedarf. Aufgrund der EnEV / des GEG sind neben architektonischen und baulichen auch die anlagentechnischen Einflüsse zu berücksichtigen. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird von einer Festsetzung von Gebieten gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energie oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen, abgesehen. Für ein eigenständiges wirtschaftliches lokales Energiekonzept ist das Vorhaben zu klein.

Verfahren:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 18.08.2020 beschlossen, dem Antrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vom 21.07.2020 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Nachverdichtung der Siedlungsflächen im Bereich zwischen Münstereifeler Straße und Turmstraße zu folgen.

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 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 Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ dient der Nachverdichtung der bisher unbebauten Grundstücksteile zum Zwecke der Wohnnutzung und somit

der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Mit der Planung wird der grundsätzliche Vorrang der Nutzung bereits erschlossener Grundstücke innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs vor der Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen berücksichtigt. Die Fläche des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt ca. 4.736 m². Die resultierenden planbedingten Grundflächen befinden sich damit ebenfalls unterhalb des in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwerts von 20.000 m². Weitere auf diese Höchstgrenze anzurechnende Grundflächen innerhalb von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht gegeben. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiete / FFH-Gebiete) 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 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

3. **Weiteres Vorgehen:**

Nach Fassung des Einleitungsbeschlusses vom 18.08.2020 schlägt die Verwaltung nun vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

a) **Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße - Turmstraße“ unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch**

Der Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ ist im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ zu veröffentlichen. 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. Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung ist gemäß § 27 a Verwaltungsverfahrensgesetz zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.rheinbach.de zum Download bereitzustellen. Des Weiteren ist sie in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetseite www.bauportal.nrw zugänglich zu machen.

Im Übrigen gelten im Verfahren gemäß § 13 a 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.

Die Verfahrenserleichterung des § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wird nicht in Anspruch genommen. Vielmehr wird in dem Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ im Sinne einer effektiven frühzeitigen Abstimmung eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt.

b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Wie bereits zu Ziff. a) ausgeführt, wird die Verfahrenserleichterung des § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB nicht in Anspruch genommen. Im Sinne einer effektiven frühzeitigen Abstimmung wird eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB für den Zeitraum eines Monats durchgeführt.

Zur Vorbereitung der Beratung und der Beschlussfassung wird auf die in der Anlage beigefügten Unterlagen verwiesen.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ und auf der städtischen Internetseite öffentlich bekannt zu machen. Zusätzlich ist die Veröffentlichung in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetseite www.bauportal.nrw zugänglich zu machen. Die Unterrichtung nach § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgt zeitgleich mit der Beteiligung nach § 4 (1) Baugesetzbuch.

Rheinbach, den 24.02.2021

gez. Ludger Banken
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin