

Der Rat der Stadt Rheinbach hat am 30.09.2019 den Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Baugesetzbuch zur Aufstellung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2019 im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“ der Stadt Rheinbach ortsüblich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 5,27 ha große Fläche in zentraler Innenstadtlage der Rheinbacher Kernstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt die Bestandsbebauung östlich und teilweise westlich der Pallottistraße mit ein. Zudem erstreckt sich der Geltungsbereich östlich der Bestandsnutzungen der Straße Stadtpark und erfasst dabei die Flächen nördlich der Gewässerflächen des Gräbbachs im Bereich zwischen den Straßen Drosselweg und Schützenstraße bis zur südlichen Grenze der Bestandsnutzungen, welche von der Schützenstraße bzw. der Koblenzer Straße erschlossen werden. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Grundstücke der Gemarkung Rheinbach, Flur 29 Flst. Nr. 160, 39, 66 und Nr. 59, Flur 28, Flst. Nr. 37, 84, 313, 314, 38, 106, 108, 141, 139, 77, 33, 78, 82, 68, 98, 97, 104, 103, 102, 99, 100, 81, 79, 161, 162 und Nr. 159 sowie Flur 27, Flst. Nr. 304, 309, 312, 247, 431 vollständig mit einbezogen. Die Grundstücke der Gemarkung Rheinbach Flur 29, Flst. Nr. 69, Flur 28 Flst. Nr. 143, 137, 105, 88, 118, und Nr. 25 sowie Flur 27, Flst. Nr. 427, 302, 310, 308, 305, 246 und Nr. 303 werden anteilig vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem beigefügtem Übersichtsplan (siehe Anlage 01) zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

Ziel und Inhalt der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ sind dem Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr bereits in der Verwaltungsvorlage zur Sitzung am 29.09.2020 (siehe BV1239/2019/1) erläutert worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ und die Begründung einschließlich der zugehörigen Fachgutachten und der Vorprüfung des Einzelfalls haben entsprechend der Beschlussfassung des Ausschusses vom 29.09.2020 für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 09.11.2020 bis einschließlich 08.12.2020 zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich ausgelegt. Zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.10.2020 an der Bauleitplanung beteiligt und um Stellungnahme bis zum 08.12.2020 gebeten worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sind von Seiten der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben worden. Zudem wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch ebenfalls Stellungnahmen vorgebracht. Im Zuge des weiteren Verfahrensverlaufs werden die im Rahmen der Beteiligungen gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen von Seiten der Verwaltung geprüft.

Im Nachgang der Offenlage stellte sich jedoch heraus, dass im Zuge der vermessungstechnischen Bestandsaufnahme, welche die geometrische Grundlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung zur Offenlage bildete, im südwestlichen Teilbereich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Messfehler aufgetreten sind. Diese wurden zwischenzeitlich durch den vom Grundstückseigentümer beauftragten Vermessungsingenieur korrigiert und nachfolgend von der Verwaltung mit den geänderten Bestandswerten in die vorliegende Fassung des Bebauungsplans aufgenommen. Die Messfehler erstreckten sich hierbei sowohl auf die westlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Bestandsnutzungen an der Straße „Stadtspark“ als auch auf den südwestlichen Teilbereich des Plangebiets mit insgesamt zueinander ähnlichen Abweichungen bezogen auf das tatsächliche Geländeniveau und die Firsthöhen der Bestandsbebauung. Aufgrund dieser geänderten Ausgangssituation wurde es innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich, die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Hinblick auf die geplante maximal zulässige Attikahöhe (AH<sub>max</sub>: m ü NHN) der Nutzungen beidseitig der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fahrradstraße auf Grundlage ebenfalls nachträglich geänderter Straßenhöhen anzupassen. Sämtliche Änderungen in Bezug auf die bestehenden Geländehöhen, die bestehenden und auf den tatsächlichen Bestand hin angepassten Firsthöhen der Bestandsbebauung im Plangebiet und an das Plangebiet angrenzend sowie die geänderten Festsetzungen zu den maximal zulässigen Attikahöhen (AH<sub>max</sub>: m ü NHN) sind zur besseren Erkennbarkeit im zeichnerischen Bestandteil der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans rot hervorgehoben (siehe **Anlage 02**). Im Vergleich zur Planfassung des Entwurfs zur Offenlage ergeben sich durch die redaktionell angepassten Festsetzungen der geplanten Gebäudehöhen mit Bezug auf Normalhöhennull (NHN) im Plangebiet, welche ebenfalls in gleicher Relation an die tatsächlich vorhandene Topographie angepasst wurden, in Hinblick auf die vormals geplante Proportionierung der geplanten Attikahöhen und der Firsthöhen der an das Plangebiet angrenzenden Bestandsnutzungen zueinander keine Beeinträchtigungen, da auch die Firsthöhen der westlich an das Plangebiet angrenzenden Bestandsnutzungen vermessungstechnisch auf die tatsächlich vorhandenen Höhen korrigiert wurden.

Mangels möglicher Beeinträchtigungen der Öffentlichkeit in Bezug auf die nach dem Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplans ist die Durchführung einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Durch die erfolgten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Aufgrund der geänderten absoluten Zahlenwerte (Angabe Normalhöhennull) der geplanten Bauwerkshöhen im südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist jedoch eine erneute Beteiligung der von den Änderungen tatsächlich betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erforderlich. Insofern sind aufgrund der nach dem Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch vorgenommenen Änderungen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB auf Grundlage des überarbeiteten Entwurfs des Bebauungsplans die Stellungnahmen der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut einzuholen. Bei der Durchführung der erneuten und eingeschränkten Beteiligung kann gemäß des § 4 a (3) Satz 2 BauGB bestimmt werden,

dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Weiterhin kann die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden.

In der heutigen Sitzung ist für die Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ demnach folgender Beschluss zu fassen:

**Beschluss über den redaktionell überarbeiteten Entwurf und die erneute und eingeschränkte Beteiligung der Behörden und der Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Der entsprechende Beschlussvorschlag der Verwaltung ist unter Ziffer 1 der Sitzungsvorlage formuliert. Die Verwaltung wird beauftragt, die von der Änderung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Weiterhin wird bestimmt, dass die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen auf die Dauer von zwei Wochen verkürzt wird. Zur Vorbereitung der heutigen Beschlussfassung wird auf die der Sitzungsvorlage beigefügten Anlagen verwiesen.

Rheinbach, den 24.02.2021

gez. Ludger Banken  
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen  
Fachbereichsleiterin