

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach beriet in seiner Sitzung am 01.06.2021 über die vom Vorhabenträger mit Schreiben vom 18.12.2020 und vom 16.03.2021 vorgelegten Anträge auf Einzelfallprüfung in Bezug auf Abweichungen hinsichtlich der Vorgaben der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach, sowohl für den derzeit in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, als auch für den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“. In gleicher Sitzung beriet der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach zudem über den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“. Aus dem Ergebnis der Beratung über die vom Vorhabenträger separat vorgelegten Anträge auf Einzelfallprüfung ging hervor, dass diese zurückgestellt wurden. Aus dem Ergebnis der in gleicher Sitzung nachfolgenden Beratung über den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“ ging zudem hervor, dass der geplante Aufstellungsbeschluss aufgrund des seitens des Ausschusses gesehenen Überarbeitungs- und Änderungsbedarfs in Bezug auf die vorhabenbezogene Planung ebenfalls zurückgestellt wurde. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen beschloss zudem, die seitens des Vorhabenträgers zu überarbeitende und zu ändernde Planung den Ausschussmitgliedern im Vorfeld der möglichen Beschlussfassung zum Aufstellungsbeschluss zur weiteren innerfraktionellen Beratung vorzulegen. Im Nachgang der Sitzung vom 01.06.2021 wurden die Planunterlagen seitens des Vorhabenträgers entsprechend überarbeitet und den Ausschussmitgliedern zwischenzeitlich zur weiteren innerfraktionellen Beratung vorgelegt. Über die genauen Inhalte der überarbeiteten Planung im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“ soll in einer der nächsten Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach beraten und ggf. der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“ gefasst werden.

Da jedoch für die weitere vorhabenbezogene Planung seitens des Vorhabenträgers Planungssicherheit in Hinblick auf die nutzungsbedingte Unterbringung des ruhenden Verkehrs als erforderlich erachtet wird, legte der Vorhabenträger mit Schreiben vom 20.09.2021 erneut einen Antrag auf Einzelfallprüfung, bezogen auf den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“ vor, über den nun, ausschließlich bezogen auf den geplanten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“, entschieden werden soll. Der mit Schreiben vom 20.09.2021 vorgelegte Antrag soll dabei den Antrag mit Schreiben vom 16.03.2021 für den in Rede stehenden Bereich ersetzen. Grundlage für den erneuten Antrag bildet die zwischenzeitlich überarbeitete Planung, welche u. a. aufgrund nun reduzierter Bruttogeschossflächen (BGF) und der zugrundliegenden Dachform: Flachdach ein geringeren Stellplatzbedarf erforderlich werden lässt.

Demnach ergibt sich auf Grundlage der überarbeiteten Planung gemäß der Bilanzierung des vorliegenden Antrags ein Kfz-Stellplatzbedarf von 75 Kfz-Stellplätzen gemäß den Vorgaben der städtischen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung. Hiervon können 71 Kfz-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Das entstehende Defizit von 4 Kfz-Stellplätzen soll gemäß den Darstellungen des Antrages durch zusätzliche Fahrradabstellplätze

in unmittelbarer Nähe der geplanten Hauseingänge kompensiert werden. Die auf Grundlage der städtischen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung erforderliche Anzahl der Fahrradabstellplätze kann gemäß den Darstellungen des vorliegenden Antrages unabhängig davon innerhalb der privaten Grundstücksflächen vollständig untergebracht werden.

In Bezug auf die rechtliche Einordnung der Einzelfallprüfung ist anzumerken, dass Abweichungen von städtischen Satzungen sowie teilweise auch von landesbauordnungsrechtlichen Regelungen auf planungsrechtlicher Ebene innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans möglich sind, da der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs nach Erlangen der Rechtskraft eine eigenständige Satzung bildet. Im Zuge der Entscheidung über den vorliegenden Antrag ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich in Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs um eine Auseinandersetzung mit einem der vordringlichen Sachverhalte der Stadtentwicklung handelt, welches gleichzeitig hohes Konfliktpotential im Sinne der derzeitigen und der künftigen Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange entfaltet. Insofern sollte der Beschluss hierzu ausschließlich vor dem Hintergrund des vorliegenden Einzelfalls gefasst werden, so dass hierdurch eine Präcedenzwirkung vermieden wird, welche ansonsten weitreichende Bedeutung für die künftige Stadtentwicklung hätte. Zudem ist zu berücksichtigen, dass von Seiten der Verwaltung die derzeitige Fassung der städtischen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung im Sinne der Neuregelung zum künftig erforderlichen Stellplatzbedarf, bezogen auf die Realisierung von Kleinstwohnungen, überarbeitet wird (siehe BV/1545/2021) und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen in einer seiner nächsten Sitzungen zur Beratung vorgelegt werden soll.