

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße - Jugendmedizinisches Zentrum-“ umfasst das ca. 2.619 m<sup>2</sup> große Grundstück Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Nr. 137 an der Pallottistraße. Das Plangebiet wird im Norden durch die südliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 141, 164 und 166 begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der westlichen Grundstücksgrenze einer Teilfläche der Pallottistraße (Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 139). Im Süden wird das Plangebiet von der nördlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 159 begrenzt. Die westliche Abgrenzung des Plangebiets verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der angrenzenden Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 20 - 23, 87 und 88 (anteilig). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan (**Anlage 01**) sowie dem Luftbild (**Anlage 02**) mit eingezeichnetem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

In seiner Sitzung am 22.06.2020 hat der Rat der Stadt Rheinbach die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB, als auch die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen und den Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße – Jugendmedizinisches Zentrum-“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan gefasst. In gleicher Sitzung fasste der Rat der Stadt Rheinbach nachfolgend den Satzungsbeschluss zu dem vorgenannten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan. In Hinblick auf die Erläuterungen zum Anlass, zum Ziel und zu den weiteren Ergebnissen des in Rede stehenden Planverfahrens wird insofern auf die dem Satzungsbeschluss vom 22.06.2020 zugehörige Vorlage BV/1157/2018/2 einschließlich Anlagen verwiesen.

Da jedoch der grundstücksbezogene Eigentumsübergang als Bedingung zur Umsetzung der inhaltlichen und fristbezogenen Regelungen des zugehörigen Durchführungsvertrages (siehe BV/1157/2018/3) zum Zeitpunkt des damaligen Satzungsbeschlusses noch nicht vollzogen wurde, entsprach der Vorhabenbezogene Bebauungsplan daher nicht vollständig den Anforderungen des § 12 Abs. 1 BauGB. Das Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans war daher im Nachgang nicht möglich. Aufgrund dieser Rechtslage und dem zwischenzeitlich zusätzlich eingetretenen Vorhabenträgerwechsel ist der Satzungsbeschluss daher erneut zu fassen. Um jedoch hierfür die entsprechende planungsrechtlich konforme Ausgangslage zu schaffen, sind zunächst die in diesem Sachzusammenhang bereits gefassten Beschlüsse (Beschluss über die Gesamtabwägung der im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen und Satzungsbeschluss) formal aufzuheben und den aktuellen Beschlussunterlagen alle die für die anstehenden Beschlussfassungen notwendigen Unterlagen beizufügen. Damit wird im Zuge der anstehenden Beschlussfassungen die Auseinandersetzung mit allen zweckdienlichen Inhalten vor dem Hintergrund der jeweiligen aktuellen Ausgangslage

gewährleistet und somit eine, zum Zeitpunkt der Beschlussfassungen, ordnungsgemäße Abwägung aller Belange ermöglicht.

Aus diesem Grund ist zu den der Sitzungsvorlage beigelegten Anlagen u. a. auch der zeichnerische Teil des in der Ratssitzung am 28.06.2021 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 68 „Pallottiststraße“ beigelegt (siehe **Anlage 15**). Der Plan umfasst die Änderungen, die der Rat in der v.g. Sitzung gegenüber der mit der Sitzungsvorlage BV/1572/2021 vorgelegten Planfassung beschlossen hat. In Hinblick auf die Erläuterungen zum Anlass, zum Ziel und zu den weiteren Ergebnissen dieses Planverfahrens wird auf die Vorlage BV/1572/2021 einschließlich zugehöriger Anlagen verwiesen. Zudem wurden die Unterlagen zum zeichnerischen Teil des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (**siehe Anlage 07**) sowie zum Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe **Anlage 08**) vor dem Hintergrund des Vorhabenträgerwechsels gegenüber der vormaligen Fassung (siehe Vorlage BV/1157/2018/2) formal angepasst. Weiterhin wurden aufgrund zwischenzeitlich eingetretener Novellierungen verschiedener Fachgesetze die Angaben zu den gesetzlichen Grundlagen ebenfalls aktualisiert. Die fachgesetzlichen Anpassungen wurden in den Unterlagen zum zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend in Rot kenntlich gemacht. Aus dem gleichen Grund wurde auch der bestehende Hinweis Nr. 6 Energiesparmaßnahmen der textlichen Festsetzungen sowie der Verweis auf § 89 BauONW in den textlichen Festsetzungen (siehe **Anlage 10**) entsprechend aktualisiert und in Rot kenntlich gemacht. Um eine dem anstehenden Satzungsbeschluss nachgelagerte wiederholte Abstimmung mit dem Katasteramt des Rhein-Sieg-Kreises in Hinblick auf die geometrische Eindeutigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entbehrlich werden zu lassen, wurden zudem die bereits innerbehördlich abgestimmten Ergebnisse, die im Nachgang des bereits erfolgten Satzungsbeschlusses aufgenommen wurden, ebenfalls im zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt und in Rot kenntlich gemacht. Zudem wurde die Begründung, neben einzelnen redaktionellen Anpassungen in den sonstigen Textpassagen, in den Punkten 3.3 Bebauungspläne, 3.4 Natur- und Umweltschutz sowie 7.2 Umweltauswirkungen, hier: Abschnitt Klima, entsprechend ergänzt sowie teilweise aktualisiert (siehe **Anlage 09**). Die entsprechenden Abschnitte wurden ebenfalls in Rot kenntlich gemacht.

Weiterhin wurde entsprechend dem Beratungsergebnis der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen vom 30.11.2021 die Darstellung zum Beschlussentwurf in Bezug auf Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 29.03.2019, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB einging, als auch die Darstellung zum Beschlussentwurf in Bezug auf Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 09.12.2019, welche im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB einging, teilweise ergänzt und geändert (siehe **Anlage 06**). Die entsprechenden Abschnitte wurden in den jeweiligen Beschlussentwürfen in Rot kenntlich gemacht.

Die für die einzelnen Beschlüsse erforderlichen weiteren Anlagen (siehe **Anlagen 01 – 05 und 06.1** sowie **Anlagen 11 - 14**) wurden gegenüber dem Stand der Beschlussfassungen des Rates vom 22.06.2020 inhaltlich unverändert beigelegt, da sich aufgrund der vorgenannten Anpassungen hierzu kein maßgeblicher Änderungsbedarf ergeben hat.

## **Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) Beschluss über die Aufhebung des Beschlusses über die Gesamtabwägung der im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen vom 22.06.2020**
- b) Beschluss über die Gesamtabwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen**
- c) Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 22.06.2020**
- d) Satzungsbeschluss**

Die einzelnen Beschlüsse werden vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen als Empfehlung an den Rat gefasst. Nach den erfolgten Beschlussfassungen durch den Rat wird die Verwaltung alle notwendigen Schritte für die Rechtskraft des Bebauungsplanes veranlassen. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.