

Beschlussvorlage der Verwaltung

Fachbereich V
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: BV/1707/2022

Freigabedatum:
25.02.2022

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung	15.03.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 "Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben" unter Anwendung des § 13 a BauGB; a) erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB, b) Durchführung der frühz. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:
keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
keine

Beschlusscontrolling:
Die Beschlussvorlage ist für das Beschlusscontrolling nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

a) Erneuter Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“ (bauliche Nachverdichtung; Wohn- und Geschäftsgebäude -Mischnutzung -) unter Anwendung des § 13a Baugesetzbuch

Das Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“ wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) unter Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung erneut zur Aufstellung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“ umfasst die privaten Grundstücksflächen der Flst. Nr. 86 (anteilig), 155 und 157, Flur 4, Gemarkung Oberdrees sowie den südlichen Teilbereich des Flst. Nr. 186, Flur 4, Gemarkung Oberdrees, welches als öffentliche Verkehrsfläche (Kreisstraße K 61 „Mieler Straße“) gewidmet ist. Im Norden wird das Plangebiet von den angrenzenden privaten Grundstücksflächen der Flst. Nr. 159, 163, 168 und 184 sowie von Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen der Kreisstraße K 61 „Mieler Straße“ begrenzt. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Grenze des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Swistbach / Rheinbacher Lössplatte“, welches sich in diesem Bereich 10 m parallel zur Gewässerparzelle des weiter westlich gelegenen „Landgrabens“ erstreckt. Im Süden wird das Plangebiet von der nördlichen Grenze der

straßenbegleitenden Gehwegeflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Bundesstraße B 266 gefasst (Teilflächen des Flst. Nr. 174, Flur 4, Gemarkung Oberdrees). Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der östlichen Grenze der Straßenverkehrsfläche der Kreisstraße K 61 „Mieler Straße“ bis in Höhe der nordöstlichen Grenze des Flst. 157, Flur 4, Gemarkung Oberdrees. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst damit eine ca. 5.804 m² große Fläche innerhalb der Ortschaft Oberdrees. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigegeführten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Für das Verfahren wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass die Aufstellung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen 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 <http://www.bauleitplanung.nrw.de/> zugänglich zu machen.

Unabhängig davon werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Umweltbelange 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 Menschen und seine Gesundheit.

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

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“ wird beschlossen. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erfolgt für die Öffentlichkeit durch den Aushang des städtebaulichen Konzeptes sowie des dazugehörigen Erläuterungsberichtes, den Erläuterungen zum Städtebaulichen Konzept zur Wohnanlage mit Gewerbeflächen Rheinbach-Oberdrees, Bundesstraße 38-42 / Erläuterungen zum Bebauungsplanaufstellungsbeschluss und dem Übersichtsplan zur Bestandsnutzung.

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.bauleitplanung.nrw.de zugänglich zu machen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) Baugesetzbuch.

Erläuterungen:

Bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt Rheinbach fasste bereits in seiner Sitzung am 17.02.2014 den Aufstellungsbeschluss für den in Rede stehenden Bebauungsplan (siehe hierzu SV AN/0083/2014). Mit der vormals beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans sollte das Ziel verfolgt werden, die überbaubaren und nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sowie ihre Nutzungen unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen zu definieren und städtebaulich zu ordnen. Entlang der

Mieler Straße sollte hierbei in Fortsetzung des Bestands eine straßenbegleitende Bebauung zugelassen werden. Darüber hinaus sollte im Zuge der Planung der Bebauungsbestand und eine mögliche Entwicklung der straßenbegleitenden Flächen entlang der Bundesstraße B 266 unter dem Aspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, geprüft werden. Um den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB zu genügen, wurde demnach der entsprechende Straßenabschnitt der Kreisstraße K 61 „Mieler Straße“ in das Plangebiet mit einbezogen. Die nördlichen und westlichen Teilflächen des Flst. Nr. 86, Flur 4, Gemarkung Oberdrees, wurden nicht in den Geltungsbereich mit einbezogen (siehe **Anlage 03**). Das Planverfahren wurde jedoch nicht weiter fortgeführt, da seitens des damaligen Grundstückseigentümers keine weiteren Planungsabsichten erkennbar waren.

Im Nachgang des in jüngster Vergangenheit erfolgten Eigentumsübergangs trat der derzeitige Grundstückseigentümer mit neuen Entwicklungsabsichten an die Verwaltung heran. Auf Grundlage der nun seitens des Grundstückseigentümers verfolgten baulichen Nachverdichtungsabsichten, welche mit denen im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom Rat 2014 beschlossenen städtebaulichen Zielsetzungen übereinstimmen, soll das Planverfahren nun wiederaufgenommen und zielgerichtet weitergeführt werden.

Ziele des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen 2030

Das vom Rat der Stadt Rheinbach beschlossene Kommunale Handlungskonzept Wohnen 2030 identifiziert für den Ortsteil Oberdrees Handlungsbedarfe u. a. in Hinblick auf die Sicherung und Stabilisierung der dörflichen Struktur, die Attraktivierung des öffentlichen Straßenraums und die Sicherung der Nahversorgung. Zudem soll der Generationswechsel im Ortskern gesteuert und Angebote für alternative Wohnformen und für das Wohnen im Alter geschaffen werden. Dementsprechend werden für die als Maßnahmenfläche B 5 bezeichneten Flächen des Plangebiets als städtebauliche Zielsetzung die straßenbegleitende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise sowie die Realisierung von Doppel- und Reihenhäusern in ebenfalls zweigeschossiger Bauweise und maximal zwei Wohneinheiten / Gebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücksflächen benannt. In Hinblick auf die möglichen Nutzungen im Plangebiet werden im Kommunalen Handlungskonzept Wohnen 2030 im Rückgriff auf die Handlungsbedarfe sowohl das familienbezogene Wohnen, die Unterbringung von Wohnraum für Senioren mit Ortsbezug als auch die Realisierung von Wohneinheiten im Bereich des geförderten Wohnungsbaus in untergeordneter Anzahl genannt.

Ziele und Inhalte im Rahmen der Fortführung des Planverfahrens

Das durch den Grundstückseigentümer beauftragte Planungsbüro erstellte für die anteilig einbezogenen privaten Grundstücksflächen des Plangebiets zwischenzeitlich eine städtebauliche Konzeption (siehe **Anlage 06**) auf Grundlage der örtlichen Bestandsaufnahme durch ein Vermessungsbüro (siehe **Anlage 08**). Hierbei werden, unter Berücksichtigung der Ziele des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen 2030, im beigefügten Erläuterungsbericht (siehe **Anlage 07**) neben den geplanten Wohnnutzungen in einem Umfang von ca. 40 - 45 Wohneinheiten (WE) unterschiedlicher Größe und Zimmeranzahl auf einer Fläche von ca. 3.000 m² in Ansatz gebrachter Bruttogeschossfläche (BGF) bereits auch mögliche zusätzliche gewerbliche Nutzungen auf einer Fläche von ca. 536 m² BGF, welche im Bereich der geplanten Bebauung im Südosten der privaten Grundstücksflächen angeordnet werden können, benannt. Diese Nutzungen sollen im weiteren Verfahrensverlauf weiter präzisiert werden. Ein Vertreter des Planungsbüros soll zur Sitzung anwesend sein, um die städtebauliche Konzeption im Rahmen einer Präsentation vorzustellen und für Rückfragen zur Verfügung zu stehen.

Gemäß den vorgenannten plangebietsbezogenen Zielsetzungen des Kommunalen Handlungskonzept Wohnen 2030 und den geplanten Nutzungen auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption sowie unter Berücksichtigung der ortsteilbezogenen Lage mit geeigneter verkehrlicher Anbindung soll auf den Flächen sowohl ein zukunftsfähiges, flexibles als auch standortverträgliches Nutzungsspektrum ermöglicht werden. Demzufolge sollen die Flächen des Plangebiets in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung künftig als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll sich in Bezug auf die Inanspruchnahme von Flächen an den Darstellungen des § 17 BauNVO, welcher für ein Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ermöglicht, orientieren. Die Bebauungstypologie soll sich an der vorhandenen örtlichen baustrukturellen Ausgangslage orientieren. Demzufolge soll die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Zudem soll die umgebende Dachlandschaft aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt werden. Demnach soll für die hinzutretende Bebauung als zulässige Dachform das Satteldach festgesetzt werden. Aufgrund der zu berücksichtigenden immissionstechnischen Bestandsverhältnisse sind in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Bundesstraße und der Kreisstraße hier voraussichtlich planungsrechtlich Vorkehrungen zu treffen. Die hierfür erforderlichen fachgutachterlichen Untersuchungsergebnisse in den Bereichen Verkehrsentwicklung und Immissionsschutz sollen im Verlauf des Planverfahrens eingeholt und deren Ergebnisse in der Bauleitplanung in Form von Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Im Vorfeld des in Rede stehenden Aufstellungsbeschlusses wurde jedoch bereits, den Vorgaben des Erlasses des MKULLNV NRW „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 Rechnung tragend, eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung der Stufen I und II durchgeführt (ASP I und ASP II; siehe **Anlage 09**). Aus dem Ergebnis geht hervor, dass artenschutzrechtliche Betroffenheiten für die planungsrelevanten Arten Bluthänfling, Feldschwirl, Girlitz, Mehlschwalbe, Nachtigall, Schleiereule, Star, Turteltaube sowie für den Laubfrosch nicht ausgeschlossen werden können. Um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG im Zusammenhang mit der Bauleitplanung auszuschließen, werden daher artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen benannt, welche zugunsten der planungsrechtlichen Sicherung als Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden sollen. Unter Einhaltung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann eine Betroffenheit sowohl für die häufig und verbreitet vorkommenden Vogelarten als auch für die genannten planungsrelevanten Arten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Der Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann mangels Vorkommen ausgeschlossen werden.

Abweichend von der Beschlusslage im Jahr 2014 (siehe **Anlage 03**) sollen auf Grundlage der Darstellungen der städtebaulichen Konzeption im Rahmen der geplanten Fortführung des Planverfahrens zugunsten der anteiligen Unterbringung nutzungsbezogen erforderlicher Stellplätze auf Grundlage des erweiterten Geltungsbereichs des Bebauungsplans (siehe **Anlage 01**) nun auch die nördlichen, derzeit größtenteils baumbestandenen Teilflächen des Grundstücks Flst. Nr. 86, Flur 4, Gemarkung Oberdrees, (siehe **Anlage 02**) mit einbezogen werden. Aufgrund der zurückliegenden Hochwasserereignisse im Sommer dieses Jahres, welche auch innerhalb des Plangebiets zu einer Überflutung der privaten Grundstücksflächen führte, sollen diese Flächen jedoch als Retentionsraum für anfallendes Oberflächenwasser der privaten Grundstücksflächen des Plangebiets baulich ausgebildet werden, so dass hierdurch im Sinne der Vorflut neben der Stellplatzunterbringung ein temporärer Stauraum für anfallendes Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen gesichert werden kann. Im Rahmen der anstehenden Bauleitplanung sollen diese Teilflächen entsprechend planungsrechtlich gesichert werden. Der weitere dargestellte Stellplatzbedarf soll auf Grundlage der derzeitigen städtebaulichen Konzeption und des zugehörigen Erläuterungsberichtes anteilig innerhalb einer Tiefgarage sowie im östlichen Teilbereich des Plangebiets ebenerdig untergebracht werden. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sollen gemäß den Darstellungen der städtebaulichen

Konzeption dezentral im Plangebiet jeweils im Nahbereich der geplanten Baukörper angeordnet werden. Die weiterführenden Darstellungen zur städtebaulichen und hochbaulichen Konzeption sind den als **Anlage 10** beigefügten Erläuterungen zum Städtebaulichen Konzept zur Wohnanlage mit Gewerbeflächen Rheinbach-Oberdrees, Bundesstraße 38-42 / Erläuterungen zum Bebauungsplanaufstellungsbeschluss zu entnehmen.

Um die Anforderungen der RAST 06 innerhalb des Plangebiets zu beachten, sollen die vorhandenen Gehwegflächen nördlich der Bundesstraße B 266 unter Einbeziehung bisher privater Grundstücksflächen in Teilbereichen entsprechend erweitert werden. Die vorhandenen Gehwegflächen westlich der Kreisstraße K 61 „Mieler Straße“ weisen bereits eine ausreichende Gehwegbreite auf, so dass auf der Ebene der Bauleitplanung hierzu kein erweiterter Festsetzungsbedarf innerhalb privater Grundstücksflächen besteht. Um verkehrliche Konflikte des Begegnungsverkehrs zwischen dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und dem ÖPNV im Zuge von Abbiegevorgängen im Bereich der Bundesstraße B 266 auf die Kreisstraße K 61 künftig zu minimieren, soll im Zuge des Planverfahrens zudem geprüft werden, inwiefern hierzu die Einbeziehung von öffentlichen Flächen zugunsten weiterer öffentlicher Verkehrsflächen erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2017 und entsprechender Änderungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie aufgrund des erweiterten Geltungsbereichs ist zur Weiterführung des Planverfahrens Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“ die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses erforderlich. Zudem soll im anstehenden Planverfahren, im Gegensatz zur vormaligen Beschlusslage, aufgrund der Bedeutung dieses Projektes für die städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Oberdrees, die Öffentlichkeit frühzeitig in die Planung mit einbezogen werden. Mit der geplanten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen zudem frühzeitig Erkenntnisse und Anregungen in Hinblick auf die verkehrlichen und immissionstechnischen sowie auf die weiteren umweltrelevanten Anforderungen in Bezug auf die Bauleitplanung gewonnen werden.

Übergeordnete Planung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, (**Anlage 04**) stellt für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) dar. Die Realisierung von Gemischten Bauflächen ist in den innerhalb eines AFAB dargestellten dörflich geprägten Orten grundsätzlich zulässig, sofern die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets ist in Folge der geplanten Gebietsausweisung nicht von einer Beeinträchtigung der Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger landwirtschaftlicher Betriebe auszugehen. Insofern entspricht die vorgesehene planungsrechtliche Ausrichtung den Darstellungen des Regionalplans. Der Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“ steht somit den Zielen der regionalen Raumordnung nicht entgegen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinbach stellt die privaten Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Gemischte Bauflächen (M) dar (**Anlage 05**). Die vorliegende Planung, welche die Überbauung bisher baulich genutzter privater Grundstücksflächen sowie die städtebauliche Nachverdichtung bisher unbebauter privater Grundstücksflächen zum Zwecke der Realisierung mischgebietskonformer Nutzungen zum Ziel hat, kann damit aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach entwickelt werden. Die Flächen der Kreisstraße K 61 „Mieler Straße“ sind als Gemeindestraße dargestellt. Auf Grundlage der Planungsziele sind im Bereich dieser Flächen keine Eingriffe vorgesehen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Ziff. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich. Die Anfrage zum landesplanerischen Einvernehmen soll im

Nachgang des Aufstellungsbeschlusses bei der Bezirksregierung Köln eingeholt werden.

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 Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“ dient der Überbauung bisher baulich genutzter privater Grundstücksflächen sowie der städtebaulichen Nachverdichtung bisher unbebauter privater Grundstücksflächen zum Zwecke der Realisierung mischgebietskonformer Nutzungen 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 Bebauungsplans beträgt ca. 5.804 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.

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 Bebauungsplan Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“ im Sinne einer effektiven frühzeitigen Abstimmung eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt.

Anlagen:

- Anlage 01 Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“,
- Anlage 02: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“,
- Anlage 03: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“, Stand: Aufstellungsbeschluss 2014
- Anlage 04: Regionalplan mit Verortung des Bebauungsplans Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“,
- Anlage 05: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Oberdrees Nr. 11 „Bundesstraße, Mieler Straße, Landgraben“

- Anlage 06: Städtebauliches Konzept, Stadt Rheinbach, Ortsteil Oberdrees, Bebauungsplan Nr. 11, Plankontor B GmbH, Stand 11 / 2021
- Anlage 07: Erläuterungsbericht zur Neuordnung des Grundstücks Bundesstraße 38-42 im Ortsteil Oberdrees, Plankontor B GmbH, Stand: 11 / 2021
- Anlage 08: Übersichtsplan Bestand, Stadt Rheinbach, Ortsteil Oberdrees, Bebauungsplan Nr. 11, Dipl. Ing. G. Seegers, ÖbVi, Stand 11 / 2021
- Anlage 09: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stufen I und II (ASP I und II), Bertram Mestermann, Büro für Landschaftsplanung, Stand: 12 / 2021
- Anlage 10: Städtebauliches Konzept zur Wohnanlage mit Gewerbeflächen Rheinbach-Oberdrees, Bundesstraße 38-42 / Erläuterungen zum Bebauungsplanaufstellungsbeschluss, Plankontor B, Stand: 02 / 2022