

Beschlussvorlage der Verwaltung

Fachbereich V
Aktenzeichen: 61 26 01/22-3
Vorlage Nr.: BV/1792/2022

Freigabedatum:
12.09.2022

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung	27.09.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Beschlussfassungen zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 "Schornbuschweg",
3. Änderung unter Anwendung des § 13 a BauGB**

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

Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
Keine

Beschlusscontrolling:
Die Beschlussvorlage ist für das Beschlusscontrolling nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

a) **Beschluss über das Ergebnis der Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Im Rahmen der Vorberatung nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen zur Kenntnis, dass im Zuge der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (§ 13 a (3) Nr. 2 BauGB) zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben wurde.

Weiterhin nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen im Rahmen der Vorberatung die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und stimmt den in der Abwägungstabelle formulierten Beschlussempfehlungen der Verwaltung zu. Grundlage für den Beschluss ist die der Verwaltungsvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen am 27.09.2022 als Anlage beigefügte Zusammenfassung der Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen. Die Übersicht der Beschlussvorschläge ist Bestandteil des Beschlusses. Der abschließende Beschluss über das

Abwägungsergebnis bleibt dem Rat der Stadt Rheinbach vorbehalten und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

b) Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 "Schornbuschweg", 3. Änderung wird in der der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen am 27.09.2022 vorgelegten Fassung beschlossen und die vorliegende Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten werden gebilligt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung umfasst eine rd. 2,75 ha große Fläche im Westen der Rheinbacher Kernstadt, welcher wie folgt abgegrenzt ist:

- im Norden durch die südliche Grenze der K 51 (Schornbuschweg),
- im Osten durch die westliche Grenze der L 493 (Münstereifeler Straße) und durch die nordwestliche Grenze des Rotterbachs,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Wegebegleitenden Grabens, Flurstücks Nr. 209, Flur 2, Gemarkung Rheinbach,
- im Westen durch das Flurstück 1129, Flur 2, Gemarkung Rheinbach, welches parallel zum Schornbuschweg verläuft.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 970, 971, 973, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, Flur 2, Gemarkung Rheinbach sowie anteilig das Flurstück 195, Flur 2, Gemarkung Rheinbach. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie aus Hinweisen. Eine Begründung sowie die dazugehörigen Fachgutachten sind beigefügt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, die Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten sind für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, für die Dauer einer angemessen längeren Frist gemäß § 13a (2) i.V.m. § 13 (2) Ziff. 2 und § 3 (2) BauGB, welche durch den Regelungsinhalt des § 13a BauGB herangezogen werden können, zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben können. Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben über die Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die öffentliche Auslegung wird gemäß § 4a (2) BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 13 a (2) i.V.m. § 13 (2) Ziff. 3 und § 4 (2) BauGB durchgeführt. Gemäß § 4a (4) BauGB werden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.rheinbach.de zum Download bereitgestellt. Zusätzlich werden die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse www.bauportal.nrw.de zugänglich gemacht.

Erläuterungen:

Bauleitplanverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat am 01.06.2021 den Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Rheinbach „Schornbuschweg“, 3. Änderung beschlossen (BV/1540/2021). Zusätzlich wurde durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung in der oben angeführten Sitzung dem Beschluss ein zusätzlicher Absatz hinzugefügt. Die sich daraus ergebenden Sachverhalte werden in einem eigenen Absatz der Erläuterung ausgeführt.

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Ausgangspunkt der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Planung des Grundstückeigentümers, die derzeitige Nutzung in den bestehenden baulichen Anlagen einer zeitgemäßen differenzierteren Nutzung zuzuführen. Zur Darstellung der wesentlichen Überlegungen dient das Nutzungskonzept **(Anlage 06)**.

Als Art der baulichen Nutzung soll weiterhin das Sondergebiet (SO) festgesetzt werden. Im Zuge der planerischen Feinsteuerung soll zukünftig als Zweckbestimmung die Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ festgesetzt werden. Die bereits vorhandene gastronomische Nutzung soll planungsrechtlich gesichert werden. Nutzungen die der Gesundheit dienen, sollen als Ergänzung zur zulässigen Hauptnutzung „Sport“ als zulässig festgesetzt werden. Sowohl die gastronomische Nutzung als auch die Nutzungen die der Gesundheit dienen, werden als Nebennutzung mit einer maximalen Geschossfläche festgesetzt. Die Aufnahme als Nebennutzung und der Flächenbeschränkung sichert planungsrechtlich den Standort für sportliche und freizeithliche Nutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenso einer Feinsteuerung unterzogen. Hierzu sind die überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin Richtung der K51 und L493 angeordnet. Eine hinzutretende untergeordnete überbaubare Grundstückfläche im zentralen rückwärtigen Bereich soll eine gewisse bauliche Flexibilität ermöglichen. Ansonsten sind der Nutzungsart entsprechend nicht überdachte Sportplätze und Stellplätze im rückwärtigen Bereich zulässig. Diesem wird auch durch die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für nicht überdachte Sportplätze und offene Stellplätze planungsrechtlich Rechnung getragen. Entlang der offenen Bereiche und entlang der L493 ist zusätzlich ein weitreichendes Pflanzgebot festgesetzt.

Zur zusätzlichen Fuß- und Radläufigen Verbindung des Plangebiets und der Umgebung wurde die Verbindung von der Fußgängerbedarfsampel an der L493 bis zum Schornbuschweg als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg planungsrechtlich gesichert.

Aufnahme eines zusätzlichen Absatzes in den Aufstellungsbeschluss

Durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen wurde nachfolgender Absatz in den Aufstellungsbeschluss aufgenommen

„Die zusätzlichen ca. 100 Parkplätze müssen mit Begrünung durch heimische Hecken- und Baumarten, wasserdurchlässigem Belag und Photovoltaik ausgestattet werden. Die zusätzlichen, neuen Gebäude und Gebäudeteile sollen mit möglichst klimaneutralen Baustoffen realisiert werden.“

Hierzu hat die Verwaltung in der Zwischenzeit die Integration der sich daraus ergebenden Inhalte in die Festsetzungen des Bebauungsplans geprüft. Die Ergebnisse werden nachfolgend erläutert.

Die Begrünung der hinzutretenden Parkplätze durch heimische Hecken- und Baumarten wird durch eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Textliche Festsetzung B. Punkt 3.1.3).

Wie im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen am 01.06.2021 angeführt, sind die Böden im Plangebiet nicht ausreichend wasseraufnahmefähig um die möglichen Niederschlagsmengen auf den Parkplatzflächen aufzunehmen. Aufgrund dieses Umstands muss zumindest ein Teil des Niederschlagswassers auf anderem Wege als einer natürlichen Versickerung dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Daher hat der Grundstückseigentümer eine Möglichkeit erarbeitet, wie das Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt wird. Die derzeit vorhandenen Tennisplätze, welche durch die Planung zurückgebaut werden sollen, besitzen Drainagen zur Abführung des auf den Tennisplätzen niedergehenden Niederschlagswassers und werden einer auf dem Grundstück befindlichen Zisterne zugeführt. Das Niederschlagswasser wird anschließend zur Bewässerung der nicht überbauten Bereiche genutzt. Ein Fachbüro ist mit der Errichtung beauftragt. Dementsprechend wird die Forderung nach einem wasserdurchlässigen Belag in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen (*vgl. Textliche Festsetzung B. Punkt 3.1.2*).

Durch den Beschluss sollen die hinzukommenden Parkplätze mit Photovoltaik ausgestattet werden. Hierzu wurde die Bestandssituation betrachtet. Derzeit befinden sich bereits großflächige Photovoltaikanlagen auf den der Sonne zugeneigten Dachflächen der Hauptgebäude. Nach Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer liefert die Anlage ca. 300.000 kWh pro Jahr, wovon nur ca. 50.000 kWh pro Jahr für den Eigenverbrauch benötigt werden, sodass derzeit bereits ein Großteil des erzeugten Stroms in das Stromnetz eingespeist wird. Nach Information des Grundstückseigentümers werden an besonders sonnenreichen Tagen teilweise nur 30% des zusätzlich erzeugten Stroms vom Netzbetreiber abgenommen. 70% des erzeugten Stroms kann vom Stromnetz nicht aufgenommen werden. Eine teilweise nicht-nutzung des Stroms ist weder ökologisch noch ökonomisch sinnvoll. Der Grundstückseigentümer ist in der Sitzung anwesend und steht für mögliche Rückfragen zur Verfügung.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für die Fläche der Stellplätze umfassende Eingrünungsmaßnahmen vor. Die teils hohen Bäume und Sträucher stehen in diesen Bereichen durch Ihren Schattenwurf der Errichtung von Photovoltaikanlagen entgegen. Zusätzlich werden die Parkplätze – wie weiter oben bereits ausführlich dargelegt – mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgestaltet, sodass eine Überdachung dem entgegensteht.

Neben ökonomischen und ökologischen Faktoren ist auch deren städtebauliche Auswirkungen Gegenstand der Betrachtung. Um genügend Fläche für die Unterbringung von Photovoltaikanlagen zu schaffen, müssten die Stellplätze überdacht werden. Eine vollflächige Überdachung der Stellplatzflächen würde eine große hochbauliche Anlage in der umgebenden Landschaft darstellen, welche unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht gewünscht werden kann (*vgl. hierzu auch Ausführungen der Begründung Punkt 3.2*). Zusätzlich können die Parkplatzflächen nicht mehr ausreichend durch natürliches Licht beleuchtet werden und müssten künftig künstlich beleuchtet werden. Um zu verhindern, dass sich nach Betriebschluss fremde Personen unter den hochbaulichen Anlagen aufhalten, müssten zusätzlich geeignete Einfriedungsmaßnahmen geschaffen werden.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis von einer Forderung von Photovoltaikanlagen Abstand zu nehmen. Durch die Aufnahme des Absatzes: „*Die Errichtung einer Konstruktion zur Halterung von Photovoltaikanlagen ist über den offenen Stellplätzen ausnahmsweise zulässig*“ (*vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen A. Punkt 5.*) soll einer möglichen zukünftigen Errichtung planungsrechtlich ausreichend Raum gelassen werden, ohne die Errichtung von großflächigen Überdachungen der Stellplätze zu ermöglichen.

Festsetzungen welche im Bebauungsplan getroffen werden können sind im § 9 „Inhalt des Bebauungsplans“ des Baugesetzbuches abschließend aufgeführt. Der Festsetzungskatalog sieht keine Festsetzungsmöglichkeit zur Wahl oder zum Ausschluss von Baumaterialien vor. Eine Festsetzungsmöglichkeit in Bezug auf die Realisierung hinzutretender neuer Gebäude durch möglichst neutrale Baustoffe ist daher nicht möglich. Im Bebauungsplan soll in Folge dessen ein Passus als Hinweis aufgenommen werden, der darauf hinweist, dass die zusätzlichen neuen Gebäude

und Gebäudeteile möglichst in klimaneutralen Baustoffen realisiert werden sollen (vgl. Hinweis C. Punkt 7.).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet derzeit als Sondergebiet (S) mit der Zweckbestimmung „Tennis“ dar (**Anlage 03**). Grundsätzlich bleibt die Darstellung eines Sondergebiets (S) im Flächennutzungsplan erhalten. Da auch die Tennisnutzung anteilig weitergeführt wird, wurde im Aufstellungsbeschluss auf eine Berichtigung des Flächennutzungsplans verzichtet. Im Zuge der Einholung des landesplanerischen Einvernehmens wurde darum gebeten, der Bezirksregierung Köln eine Berichtigung des Flächennutzungsplans zukommen zu lassen. Aufgrund dessen soll nun im Anschluss an das Bauleitplanverfahren eine Berichtigung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Im Sinne der planerischen Feinsteuerung soll das derzeit als Sondergebiet (S) mit der Zweckbestimmung „Tennis“ dargestellte Plangebiet nach Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“ als Sondergebiet (S) mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ dargestellt werden.

Relevanz für das Klima

Das Plangebiet teilt sich in seiner jetzigen Ausgestaltung bereits in durch bauliche Anlagen geprägte Bereiche und unbebaute Bereiche mit teilweise vollflächigen Feldgehölzen, Sträuchern und Bäumen auf. Die baulichen Anlagen sollen größtenteils in Ihrer bisherigen Form bestehen bleiben. Teile der offenen Tennisplätze sollen entfallen und an dieser Stelle Kfz-Stellplätze errichtet werden. Die Zulässigkeit hinzutretender baulicher Anlagen richtet sich u. a. nach der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), welche nicht wesentlich angehoben wird, sodass keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima durch die Änderung zu erwarten sind. Die unbebauten Bereiche sollen in der Änderung des Bebauungsplans ebenso gewürdigt werden. Hierzu wird die zulässige GRZ auf 0,4 festgesetzt (Überschreitung durch nicht überdachte Sportplätze auf 0,5). Die Baunutzungsverordnung gibt in § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete einen Orientierungswert von 0,8 vor. Somit wird auch unter Hinzuziehung der Überschreitungsmöglichkeit durch offene Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,7 der Orientierungswert der BauNVO unterschritten. Weiterhin wurden ein großflächiges zusammenhängendes flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt, welches sowohl den derzeit vorhandenen Pflanzbestand planungsrechtlich sichern soll, als auch teilweise erweitern. Bei dem hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahren handelt es sich allerdings um einen Angebotsbebauungsplan. Durch die damit verbundene Versiegelung und Errichtung von baulichen Anlagen entsteht eine Vielzahl von verschiedenen Einflüssen und Auswirkungen auf örtliche Gegebenheiten, sodass eine präzise Bewertung der Auswirkungen nicht getroffen werden kann. Die Auswirkungen die sich, unter anderem auf das Klima, in Folge des geänderten Planrechts ergeben, werden in der Begründung (**Anlage 10**) unter Punkt 4. „Auswirkungen des Bebauungsplans“ angeführt und bewertet.

Neben den Anforderungen, die sich aus dem Baugesetzbuch ergeben, müssen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eingehalten werden. Das Gebäudeenergiegesetz enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Anlagen:

- Anlage 01: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung
- Anlage 02: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung
- Anlage 03: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung
- Anlage 04: Ausschnitt aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 1. Änderung
- Anlage 05: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Nr. 4 „Meckenheim-Rheinbach-Swisttal“
- Anlage 06: Nutzungskonzept; Stand 19.04.2021
- Anlage 07: Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB
- Anlage 08: zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung, Stand: Entwurfsbeschluss
- Anlage 09: Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung, Stand: Entwurfsbeschluss
- Anlage 10: Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung, Stand: Entwurfsbeschluss
- Anlage 11: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung; Ginster Landschaft + Umwelt, Stand: Oktober 2021
- Anlage 12: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung; PTV Transport Consult GmbH, Stand: 02.05.2022
- Anlage 13: Immissionsgutachten zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung; Henneker Zillinger Beratende Ingenieure PartG mbB, Stand: 07.07.2022