Beschlussvorlage der Verwaltung

Fachbereich V
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: BV/1891/2023

Freigabedatum:
26.04.2023

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Vorberatung	09.05.2023	öffentlich
Rat	Entscheidung	19.06.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung unter Anwendung des § 13 a BauGB hier: Gesamtabwägung und Satzungsbeschluss**

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

Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
keine

Beschlusscontrolling:
Die Beschlussvorlage der Verwaltung ist nicht für das Beschlusscontrolling vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

- als Empfehlung an den Rat -

a) Beschluss über die Gesamtabwägung der im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen

Der Rat der Stadt Rheinbach nimmt 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) sowie während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB keine Äußerungen und Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht wurden. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die während der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat der Stadt Rheinbach geprüft und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Der Rat der Stadt Rheinbach fasst in seiner Sitzung am 17.04.2023 den Beschluss über die Gesamtabwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die während der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung. Eine Beschlussfassung über vorgebrachte Äußerungen und

Stellungnahmen im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (§ 13 a (3) Nr. 2 BauGB) sowie während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ist mangels Vorlage von Stellungnahmen nicht erforderlich. Grundlage für den Beschluss ist die der Verwaltungsvorlage als Anlage beigefügte Zusammenfassung der Stellungnahmen mit Abwägungsergebnis. Die Übersicht der Abwägungsentscheidung ist Bestandteil des Beschlusses.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Abwägungsgründe in Kenntnis zu setzen.

b) Satzungsbeschluss

Nach der Beschlussfassung über die Gesamtabwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Rat den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung, der unter Anwendung der Regelungsinhalte des § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt worden ist, gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch und § 89 Bauordnung NRW als Satzung.

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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, Fassung zum Satzungsbeschluss, besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie aus Hinweisen. Eine Begründung sowie die dazugehörigen Fachgutachten sind beigefügt. Die Begründung wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung durchzuführen.

Erläuterungen:

Bauleitplanverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat am 01.06.2021 die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4

(1) BauGB zum Bebauungsplan Rheinbach „Schornbuschweg“, 3. Änderung beschlossen (siehe Beschlussvorlage BV/1540/2021).

Der Aufstellungsbeschluss wurde im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“, Erscheinungstag: 31.08.2021 öffentlich bekannt gemacht und die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung bis zum 15.09.2021 informieren und sich zu der Planung äußern. Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der gemäß § 13a (3) Satz 2 BauGB festgesetzten Frist wurden nicht abgegeben. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind parallel mit Schreiben vom 24.08.2021 gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt und zur Äußerung bis einschließlich 15.09.2021 aufgefordert worden.

In seiner Sitzung am 27.09.2022 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen den Entwurf des Bebauungsplans. In gleicher Sitzung wurde zudem der Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (siehe Beschlussvorlage BV/1792/2022) gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben nach öffentlicher Bekanntmachung vom 30.11.2022 im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ in der Zeit vom 08.12.2022 bis einschl. 17.01.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 29.11.2022 benachrichtigt und beteiligt worden.

Nach der im Zeitraum 08.12.2022 bis einschl. 17.01.2023 erfolgten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der parallel dazu erfolgten förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat die Verwaltung die Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Stellungnahmen erarbeitet. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden nicht abgegeben. Die im Rahmen der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen sind neben den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen jeweils mit einem Abwägungsergebnis der Verwaltung sowie mit einem Beschlussvorschlag versehen (siehe **Anlage 7**).

Stellungnahmen aus dem Ergebnis der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB, die eine Überplanung des Entwurfes erforderlich machten, liegen nicht vor. Der abschließende Beschluss über die Stellungnahmen obliegt dem Rat im Rahmen der Gesamtabwägung und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Die Inhalte zum planungsrechtlichen Hergang und Sachstand sind der Sitzungsvorlage zum Offenlagebeschluss (siehe Beschlussvorlage BV/1792/2022) zu entnehmen. Demnach begründet sich der Anlass zum Änderungsverfahren des Bebauungsplans in der Absicht des Grundstückseigentümers der bestehenden Sondergebietsflächen (SO), die derzeitige Nutzung

in den bestehenden baulichen Anlagen einer zeitgemäßen differenzierteren Nutzung zuzuführen. Zur Darstellung der wesentlichen Überlegungen dient das Nutzungskonzept (siehe **Anlage 06**).

Gemäß dem als **Anlage 08** beigefügten zeichnerischen Bestandteil des Bebauungsplans und den als **Anlage 09** beigefügten textlichen Festsetzungen soll als Art der baulichen Nutzung weiterhin die Festsetzung eines Sondergebiets (SO) beibehalten werden. Im Zuge der planerischen Feinsteuerung soll jedoch 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 freizeitleiche Nutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll ebenfalls einer Feinsteuerung unterzogen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden hierbei weiterhin entlang der K 51 und L 493 angeordnet und orientieren sich in ihrer Dimensionierung an den vorhandenen baulichen Anlagen. Zudem sollen jedoch weitere überbaubare Grundstücksflächen im zentralen rückwärtigen Bereich der bestehenden baulichen Anlagen angeordnet werden, welche hierbei eine untergeordnete Funktion i. V. m. einer gewissen baulichen 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. Die vorhandenen Festsetzungen zur Eingrünung der privaten Grundstücksflächen werden größtenteils aufrechterhalten. Zugunsten der planungsrechtlichen Sicherung und standortgerechten Entwicklung der vorhandenen Eingrünung im südlichen und westlichen Bereich der privaten Grundstücksflächen sollen hier jedoch parallel zu den privaten Grundstücksgrenzen weitere flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg soll die bereits bestehende fuß- und radverkehrsgebundene Verbindung des Plangebiets von der Fußgängerbedarfsampel an der Landesstraße L 493 östlich des Plangebiets bis zur westlich im Plangebiet gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche „Schornbuschweg“ planungsrechtlich gesichert werden.

Im Nachgang der Offenlage wurden keine Anpassungen der als **Anlagen 11 – 13** beigefügten Fachgutachten, welche bereits Bestandteil der Unterlagen zum Offenlagebeschluss waren, erforderlich. Diese werden jedoch aus Gründen der Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit der Planung im Zuge der anstehenden Beschlussfassungen nochmals mit beigefügt.

Realisierung von Photovoltaikanlagen und einspeisebasierte Netzaufnahmefähigkeit

Im Vorfeld der Beschlussfassungen über den Entwurf und die öffentliche Auslegung sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen am 27.09.2022 erfolgte von Seiten einzelner Ausschussmitglieder in gleicher Sitzung die Anregung zur vollflächigen Realisierung von

Photovoltaikanlagen oberhalb der geplanten offenen Stellplatzflächen im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets. Als Rechtsgrundlage hierfür sollte der § 8 (2) der rechtsgültigen Bauordnung des Landes NRW (BauO NRW) herangezogen werden. Die Verwaltung wurde in diesem Zusammenhang gebeten, diesen Sachverhalt im weiteren Planverfahren zu prüfen und planungsrechtlich, sofern möglich, in den Festsetzungen mit aufzunehmen oder alternativ über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Verwaltung hat im Nachgang der Beschlussfassungen dementsprechend hierzu eine Auswertung der vorliegenden Bauantragsunterlagen des Grundstückseigentümers in Verbindung mit einer rechtlichen Prüfung vorgenommen. Aus dem Ergebnis der Prüfung geht hervor, dass die Unterlagen zum Bauantrag bereits im Jahr 2021 eingegangen sind. Die Regelungen bezgl. des § 8 (2) BauO NRW sind jedoch erst ab dem Jahr 2022 rechtswirksam und somit für Bauantragsunterlagen ab dem 01.01.2022 rechtsverbindlich anzuwenden. Insofern besteht keine rechtskonforme Ausgangslage sowohl für eine planungsrechtliche oder alternativ vertragliche als auch eine bauordnungsrechtliche Umsetzung der vorgenannten Anregung. Aus diesem Grund wurden in der vorliegenden Fassung der Unterlagen zum Satzungsbeschluss keine Änderungen der bereits getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die festgesetzten Stellplatzflächen, welche jedoch bereits im Entwurf zum Bebauungsplan, Fassung zum Offenlagebeschluss, die Realisierung von Photovoltaikanlagen oberhalb der offenen Stellplatzflächen grundsätzlich ermöglicht, vorgenommen.

In gleicher Sitzung wurde im Zusammenhang mit der Realisierung der vorgenannten Photovoltaikanlagen oberhalb der offenen Stellplatzflächen von Seiten des Grundstückseigentümers gegenüber dem Ausschuss angemerkt, dass seitens des zuständigen Stromnetzbetreibers eine mangelnde einspeisebasierte Netzaufnahmekapazität im weiterführenden Stromnetz vorläge. Nach Kenntnisnahme dieser Äußerung wurde die Verwaltung seitens des Ausschusses beauftragt, diesbezüglich Kontakt mit dem zuständigen Stromnetzbetreiber zum Zwecke der betreiberseitigen Sachdarstellung aufzunehmen, um diesen Sachverhalt im Rahmen der anstehenden Beratungs- und Beschlussfolge einer umfänglichen Abwägung unterziehen zu können. Da es sich hierbei u.a. auch um die grundlegende und zukunftsorientierte Betrachtung des gesamtstädtischen Stromnetzes im Sinne der Energiewende handelt, wurden Vertreter des zuständigen Stromnetzbetreibers zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 27.03.2023 eingeladen, um die Mitglieder dieses Ausschusses über die derzeitige Situation der einspeisebasierten Netzaufnahmekapazität in Kenntnis zu setzen. Aus dem Ergebnis der Erläuterungen des Stromnetzbetreibers ging hervor, dass, entgegen der Aussage des Grundstückseigentümers, auch große Mengen an regenerativ erzeugten Energien in das städtische Stromnetz eingespeist werden können. Um dies zu ermöglichen, ist hierbei gegebenenfalls die Installation von Transformatoren erforderlich. Dies sei jedoch aus Sicht des Stromnetzbetreibers grundsätzlich möglich.

Flächennutzungsplan

Die Inhalte zum planungsrechtlichen Hergang und Sachstand sind der Sitzungsvorlage zum Offenlagebeschluss (siehe Beschlussvorlage BV/1792/2022) zu entnehmen. Demnach soll im Anschluss an das Bauleitplanverfahren eine Berichtigung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Im Sinne der planerischen Feinsteuerung soll dabei das derzeit als Sondergebiet (S) mit der Zweckbestimmung „Tennis“ dargestellte Plangebiet nach Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“ künftig als Sondergebiet (S) mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ dargestellt

werden.

3. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) Beschluss über die Gesamtabwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen**
- b) Satzungsbeschluss**

Die Beschlüsse werden vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen als Empfehlung an den Rat gefasst. Nach erfolgter Beschlussfassung durch den Rat wird die Verwaltung alle notwendigen Schritte für die Rechtskraft des Bebauungsplanes veranlassen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgenommen.

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: Abwägungstabellen zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 (1) BauGB sowie im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- Anlage 08: zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung, Stand: Satzungsbeschluss
- Anlage 09: Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung, Stand: Satzungsbeschluss
- Anlage 10: Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung, Stand: Satzungsbeschluss
- 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