

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 60 „Am Getreidespeicher“ wurde vom Rat in seiner Sitzung am 22.05.2006 als Satzung beschlossen. Er erlangte jedoch keine Rechtskraft, da er nicht ortsüblich bekanntgemacht wurde. Dies hatte eine Vielzahl von Gründen, die dem Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr und dem Rat detailliert dargelegt worden sind. Unter anderem haben sich innerhalb der letzten Jahre in einigen Bereichen die städtebaulichen Zielvorstellungen gewandelt. Um diese in den Bebauungsplan einzupflegen, wurde das Verfahren wieder aufgenommen und auf das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB „beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung“ umgestellt. Der Rat hat in seiner Sitzung am 30.03.2009 die Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens und die Durchführung im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13 a BauGB beschlossen. Er hat einen erneuten Aufstellungsbeschluss gefasst und im Sinne der Rechtsklarheit den Satzungsbeschluss vom 22.05.2006 aufgehoben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 60 „Am Getreidespeicher“ ist in dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt. Es umfasst Flächen nördlich und südlich der Bahntrasse, die ehemals durch die Bahn genutzt wurden und jetzt einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden sollen, wie auch die Flächen südlich der Straße „Am jüdischen Friedhof“/ „Am Getreidespeicher“ bis hin zu den bebauten Bereichen an der Bahnhofstraße und der Kriegerstraße.

Der im Jahr 2006 als Satzung beschlossene Bebauungsplan ist in folgenden wesentlichen Punkten den aktuellen Anforderungen angepasst worden:

- Festsetzung des bisher als Gewerbegebiet/Grünfläche festgesetzten Bereiches nördlich der Bahnstrecke als P+R Parkplätze und öffentliche Parkplätze
- Neuregelung der „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der Straße „Am Getreidespeicher“
- Entfall der Festsetzungen zu Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen
- Anpassung der Festsetzungen zur Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzung an die Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheinbach
- Entfall der Festsetzung von Arkaden und Begradigung des Baufensters in diesem Bereich
- Anpassung der Verkehrsflächen an den Ausbauzustand
- Entfall der Festsetzung „Erhalt von Bäumen“ auf öffentlichen Verkehrsflächen und auf öffentlichen Grünflächen
- Reduzierung der Textfestsetzungen zur Grünordnung
- Detailänderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung
- Grundsätzliche Vereinfachung des Bebauungsplanes und Reduzierung der Regelungsdichte

Um mögliche sich aufzeigende Konflikte bereits im Vorfeld der öffentlichen Auslegung auszuräumen, ist für den Bebauungsplan eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung ist entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 17.09.2009 in der Zeit vom 06.10-26.10.2010 erfolgt. Die Unterrichtung der Behörden erfolgte gemäß § 4 a Abs. 2 Baugesetzbuch gleichzeitig mit der Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 01.10.2010.

Nach Durchführung der v.g. Beteiligungen hat die Verwaltung die Abwägung der vorgebrachten Belange und Stellungnahmen vorgenommen. Die vorgebrachten Stellungnahmen sind in der **Anlage 2** zur Sitzungsvorlage abgedruckt. Sie sind mit einem Abwägungsergebnis der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen. Der abschließende Beschluss über die Stellungnahmen bleibt dem Rat der Stadt Rheinbach im Rahmen der Gesamtabwägung vorbehalten und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen hat die Verwaltung den Entwurf des Bebauungsplanes (**Anlage 3**) und die Begründung (**Anlage 5**) erarbeitet, in der die Inhalte und Ziele der Bebauungsplanung ausführlich dargelegt sind. Hierauf wird verwiesen.

Zu den textlichen Festsetzungen und Hinweisen der Bebauungsplanänderung wird auf die **Anlage 4** verwiesen.

Des Weiteren liegen folgende umweltbezogene Informationen zu dem Bebauungsplan vor:

Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros Ginster Landschaft und Umwelt vom Juli 2009  
(Anlage 6 im Ratsinformationssystem)

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass in Hinblick auf die aufgelisteten Säugetiere, Amphibien, Schmetterlinge und Vögel, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 42 (1) Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden, da die Arten innerhalb des Plangebietes abgesehen von eventuellen sporadischen und temporären Aufenthalten nicht vorkommen. Ein unzulässiger Eingriff nach § 19 (3) BNatSchG liegt nicht vor. Eine Ausnahme stellt die Zwergfledermaus dar, deren Vorkommen im Plangebiet aufgrund geeigneter Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden kann. Allerdings konnte die Art im Plangebiet nicht gewiesen werden. Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach BNatSchG zu vermeiden, müssen Zeiten hinsichtlich des Abrisses von Baulichkeiten und für Baumrodungen beachtet werden. Als eine weitere planungsrelevante Art wird die Zauneidechse herausgearbeitet. Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden, werden Vorgaben zur Baufeldräumung, zur Gestaltung der geplanten Parkplatzflächen und zur Eingrünung der neuen Nutzungen getroffen. Weiterhin sollen auf einem Teil der bahnbegleitenden Brachflächen, der als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, die dort vorhandenen Ruderalfluren und Gehölzbestände erhalten werden.

### Schalltechnische Untersuchung des Büros Kramer Schalltechnik GmbH vom November 2004

#### **(Anlage 7 im Ratsinformationssystem)**

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass beim Vergleich der Orientierungswerte der DIN 18005 mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten diese im Plangebiet in den allgemeinen Wohngebieten zur Tages- und Nachtzeit nur zu den Verkehrswegen hin überschritten werden. In den abgewandten Bereichen werden die Orientierungswerte eingehalten. In den Mischgebieten werden ebenfalls die Orientierungswerte tags und nachts, vor allem zu den Verkehrswegen hin, überschritten, während die abgewandten Seiten deutlich geringere Lärmpegel aufweisen und meist die Orientierungswerte einhalten. In den Gewerbegebieten werden bereichsweise tags und nachts die Orientierungswerte überschritten. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände, Dächer und ausgebaute Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen. Im Bebauungsplan werden die Bereiche, in denen Maßnahmen erfolgen müssen, durch „Lärmpegelbereiche“ dargestellt.

### Historische Erkundung des Standortes 8543, Rhein-Sieg-Kreis, des Büros Spitzlei & Jossen, Siegburg, vom April 1999 (Anlage 8 im Ratsinformationssystem)

Für den Bahnhof Rheinbach wurden zwei bereits bekannte Verdachtsflächen untersucht. Der Altlastenverdacht auf der ehem. Ladestraße (P+R/Busbahnhof) wurde nicht bestätigt. Das Gutachten empfiehlt, diese Fläche aus dem Altlastenverdacht zu entlassen.

Die zweite Altlastenverdachtsfläche befindet sich unmittelbar östlich des Raiffeisenturmes. Es kann auf Grundlage der Historischen Erkundung eine Verunreinigung des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen nicht ausgeschlossen werden. Es wird jedoch kein dringender Handlungsbedarf gesehen, da von den möglichen Verunreinigungen keine Gefahr ausgeht. Die östliche Teilfläche (ehem. EIM-(ZEIL-)Fläche) wurde an einen privaten Investor und der östliche Teil an die LEG veräußert. Auf dem östlichen Teil wurde mittlerweile die neue Fußgängerunterführung zum Hochschulviertel errichtet. Im Rahmen der Bauarbeiten wurden keine Bodenverunreinigungen festgestellt.

Gegenüber dem Vorentwurf beinhaltet der Entwurf der öffentlichen Auslegung/Behördenbeteiligung folgende Änderungen:

1. Im Bereich der Keramikerstraße und im weiteren Verlauf entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Osten sind die hier vorhandenen unterirdisch verlaufenden Ferngasleitungen nachrichtlich gekennzeichnet
2. Drei der insgesamt vier als P+R – Parkplatz vorgesehenen Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Parkfläche nördlich der Bahnflächen werden nun als öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Ein P+R – Parkplatz bleibt nördlich der Bahn bestehen

3. Im Bereich Ladestraße/Bahnhofstraße nördlich der Fläche MI III ist die Mischgebietsfläche zugunsten der Verkehrsfläche im Bereich des zum Erhalt festgesetzten Einzelbaums reduziert worden. Die Straßenbegrenzungslinie verläuft hier nun mit drei Meter Abstand parallel zur Baugrenze des MI III.
4. Innerhalb der Fläche MI III im Bereich Ladestraße/Bahnhofstraße ist der Verlauf der Baugrenze zum Blockinnenbereich geändert und damit die bebaubare Fläche vergrößert. Die neue Baugrenze verläuft nun mit 5 m Abstand parallel zu den Abgrenzungen der südwestlich gelegenen WA- und privaten Grünflächen.
5. Für den Bereich des Getreidespeichers/Silos innerhalb der Gewerbeflächen südlich der Bahnanlagen wurde ein zusätzliches GE III abgegrenzt, um hier eine höhere GFZ entsprechend des Bestands zu ermöglichen. Die GFZ bleibt für den westlich anschließenden Bereich des GE I mit dem unter Denkmalschutz stehenden Bahnhofsgebäudes bestehen.
6. Die im Osten des Plangebietes nördlich der Bahnfläche festgesetzte öffentliche Grünfläche wird zusätzlich zu den bereits bestehenden Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zusätzlich mit einer Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft versehen.
7. Ergänzung des Hinweises zu Böden und zu Kampfmitteln
8. Neuaufnahme eines Hinweises zur Kabeltrasse der DB AG, zu Altlasten und zur Niederschlagsentwässerung

Die vorgenommenen Änderungen wurden entsprechend in den textlichen Festsetzungen und der Begründung berücksichtigt.

Die Verwaltung schlägt nun vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) **Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- b) **Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der Beteiligung gemäß § 13 a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB und Beteiligung gemäß § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB**

**zu a) Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Es ist der Beschluss über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen zu fassen. Die vorgebrachten Stellungnahmen sind in der **Anlage 2** zur Sitzungsvorlage abgedruckt. Sie sind mit einem Abwägungsergebnis der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen. Der abschließende Beschluss über die Anregungen bleibt dem Rat der Stadt Rheinbach im Rahmen der Gesamtabwägung vorbehalten und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

**zu b) Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der Beteiligung gemäß § 13 a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB und Beteiligung gemäß § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB**

Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB den Entwurf zur Bebauungsplanänderung, die Begründung und die umweltbezogenen Informationen im Rathaus zur

allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sollen parallel gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfes benachrichtigt werden.

Bei den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen handelt es sich im Einzelnen um Stellungnahmen zu

- abfallwirtschaftlichen Belangen,
- wasser- und abwasserrechtlichen Belangen,
- natur- und landschaftsschutzrechtlichen Belangen,
- bodendenkmalschutzrechtlichen Belange
- bodenschutzrechtlichen Belangen
- Altlasten.

In der nachstehenden Tabelle sind die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit Angabe über die Behörde, die Anregungen/Informationen vorgebracht haben, aufgelistet:

Abfallwirtschaftliche Belange	Rhein-Sieg-Kreis	Schreiben vom 29.10.2019 (siehe Ziff. T 3, Anlage 2)
Wasser- und abwasserrechtliche Belange	Rhein-Sieg-Kreis	Schreiben vom 29.10.2010 (siehe Ziff. T 3, Anlage 2)
	Erfverband	Schreiben vom 14.10.2010 und 14.06.2005 (siehe Ziff. T 7, Anlage 2)
Natur- und landschaftsschutzrechtliche Belange	Erfverband	Schreiben vom 14.10.2010 (Siehe Ziff. 7, Anlage 2)
Bodendenkmalschutzrechtliche Belange	LVR-Bodendenkmalpflege	E-Mail vom 08.10.2010 (siehe Ziff. T 11, Anlage 2)
Bodenschutzrechtliche Belange	Rhein-Sieg-Kreis	Schreiben vom 29.10.2010 (siehe Ziff. T 3, Anlage 2)
Altlasten	Rhein-Sieg-Kreis	Schreiben vom 29.10.2010 (siehe Ziff. T 3, Anlage 2)

Die zur Verfügung stehenden umweltbezogene Informationen wurden bereits vorstehend aufgelistet. Die Gutachten werden während der Beteiligung auch zur Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen,

1. dass gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben nach § 3 (2) Satz 2 Baugesetzbuch (Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen) sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4 ist ebenfalls nicht anzuwenden,
2. dass gemäß § 4 a (6) Baugesetzbuch nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung unberücksichtigt bleiben können,
3. dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Zur Vorbereitung der heutigen Beschlussfassungen sind folgende Anlagen der Sitzungsvorlage beigefügt:

- Übersichtsplan mit Abgrenzung des Änderungsbereiches (**Anlage 1**)
- Abwägungstabelle (**Anlage 2**)
- Entwurf des Bebauungsplanes(**Anlage 3**)
- Textliche Festsetzungen und Hinweise (**Anlage 4**)
- Begründung (**Anlage 5**)

Zur Schonung der Ressourcen wurden die Gutachten nicht als Anlage zur Sitzungsvorlage gedruckt, sie sind digital im Ratsinformations-System als **Anlagen 6-8** zum Download hinterlegt.

Während der öffentlichen Auslegung/Behördenbeteiligung stehen alle Unterlagen auch auf der Internetseite der Stadt Rheinbach [www.Rheinbach.de](http://www.Rheinbach.de) zum Download bereit.

Rheinbach, den 12.03.2014

gez. Stefan Raetz  
Bürgermeister

gez. Robin Denstorf  
Fachbereichsleiter