

Der Rat der Stadt Rheinbach hat am 09.12.2013 die 18. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan Rheinbach Nr. 3 „Süd-West“ für den Planbereich, der die Flurstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 18, Nr. 1123 und 1124 und eine Teilfläche des Flurstücks, Flur 18, Nr. 1547 umfasst, gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch zur Aufstellung beschlossen. Der Rat hat zudem beschlossen, die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren unter Anwendung des § 13 BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Das Änderungsgebiet liegt im Südwesten der Rheinbacher Kernstadt, östlich der L 493 (Münstereifeler Straße) und westlich der L 113 (Ölmühlenweg). Der räumliche Geltungsbereich der vereinfachten Änderung wird begrenzt im Norden durch die Königsberger Straße, im Osten durch die Breslauer Straße, im Süden durch die nördliche Grenze des Grundstückes Breslauer Str. 20-24 (Flur 18, Nr. 1308) , im Westen durch die Grundstücke des städtischen Gymnasiums (Flur 18, Nr. 1547 und 1309). Der Geltungsbereich der vereinfachten Bebauungsplanänderung ist dem als **Anlage 1** beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Der behördenverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche und somit die planerische Absicht dar, eine wohnbauliche Nutzung an diesem Standort zu ermöglichen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird mit der Änderung der Bauleitplanung gefolgt.

Mit der 18. vereinfachten Änderung sollen Nachverdichtungspotentiale für Wohnnutzungen in einem bereits vollständig erschlossenen Bereich ausgeschöpft werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch die Bebauungsplanänderung geschaffen werden.

Das Grundstück Rheinbach, Königsberger Straße/ Ecke Breslauer Straße, das westlich an das Gelände des städtischen Gymnasiums angrenzt, ist mit einer Gewerbeeinheit (ehemaliger Lebensmittelmarkt) bebaut. Das Gebäude dient derzeit als Lager. Auf dem Grundstück und auf Teilflächen angrenzender städtischer Flächen (Flur 18, Nr. 1124 – Wegefläche – und Nr. 1547 – kleine Teilfläche von 31 qm des städtisches Gymnasiums) soll in dem gewachsenen Wohnquartier eine der Umgebung angepasste Wohnbebauung realisiert werden. Mit der geplanten Bebauung soll sowohl dem gestiegenen Bedarf an kleineren Wohneinheiten für alle Altersklassen, als auch dem Bedürfnis nach individuell und selbstbestimmten Wohnen mit der Möglichkeit einer „der Lebenssituation angepassten Begleitung“ Rechnung getragen werden. Hiermit wird eine Angebotslücke geschlossen im Bereich von barrierearmem und seniorengerechtem aber auch altersübergreifendem Wohnraum mit angemessenen Wohnungsgrößen.

Die vereinfachte Bebauungsplanänderung besteht aus zeichnerischen (**Anlage 3**) und textlichen Festsetzungen und Hinweisen (**Anlage 4**). Inhalte und Ziele der Bebauungsplanänderung sind in der Begründung (**Anlage 5**) dargelegt.

Als umweltbezogene Information liegt für das Plangebiet eine artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Ginster, Landschaft + Umwelt, Meckenheim vom 29.10.2013 vor, in dem die Bestandssituation geprüft wird und inwieweit von der geplanten Wohnbebauung Belange des Artenschutzes betroffen sein können. Die vorliegende Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der Umsetzung der Planung, unter Berücksichtigung möglicher Winter- bzw. Sommerquartiere von Fledermäusen bei der Durchführung der Abrissarbeiten, keine Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften in Bezug auf möglicherweise im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Tierarten entstehen können.

Gemäß Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 26.11.2013 hat der Entwurf der 18. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 3 „Süd-West“ mit der Begründung einschließlich der artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.01.2014 bis einschließlich 07.02.2014 öffentlich ausgelegen. Zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 13.12.2013 die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können.

Nach Durchführung der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung ist die Abwägung der vorgebrachten Belange und Stellungnahmen vorgenommen worden. 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 vorbehalten und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

Stellungnahmen, die eine Überplanung des Entwurfes erforderlich machen, liegen nicht vor. In den Bebauungsplan ist lediglich ein Hinweis zur Kampfmittelräumung aufgenommen worden, die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Ebenfalls wurde die Begründung aufgrund von Stellungnahmen der Öffentlichkeit unter Ziffer 6.4 „Sonstige Belange“ überarbeitet. Die redaktionelle Änderung und die Fortschreibung der Begründung berühren nicht die Grundzüge der Planung. Nach der Beschlussfassung über die Abwägung kann daher die Bebauungsplanänderung im nächsten Schritt als Satzung beschlossen werden.

Folgende Anlagen sind zur Vorbereitung der Beschlussfassung der Sitzungsvorlage beigefügt:

- Übersichtsplan mit Abgrenzung des Änderungsgebietes (siehe **Anlage 1**)
- tabellarische Zusammenfassung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 13 i.V.m. § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen mit Abwägungsergebnis (siehe **Anlage 2**)
- Vereinfachte Bebauungsplanänderung (siehe **Anlage 3**)
- Textliche Festsetzungen und Hinweise (siehe **Anlage 4**)
- Begründung einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung (siehe **Anlage 5**)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren zur 18. vereinfachten Änderung des Bebauungsplan Rheinbach Nr. 3 „Süd-West“ unter Anwendung des § 13 Baugesetzbuch „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt wurde und entsprechend von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben nach § 3 (2) Satz 2 Baugesetzbuch (Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen) sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wurde; § 4 c Baugesetzbuch ist nicht anzuwenden.

Die Verwaltung schlägt nunmehr vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) **Beschluss über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 i.V.m. § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß §13 i.V.m. § 4 (2) Baugesetzbuch und**
- b) **Satzungsbeschluss**

Die Beschlüsse werden vom Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt-, Planung und Verkehr als Empfehlung an den Rat gefasst.

Nach erfolgter Beschlussfassung wird die Verwaltung alle notwendigen Schritte für die Rechtskraft der vereinfachten Bebauungsplanänderung veranlassen. Voraussetzung für die Inkraftsetzung der Satzung ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Vorhabenträgerin. In diesem Kontext werden Regelungen zur Gebäudenutzung- und Gestaltung, zur Außengestaltung einschließlich Einfriedung, zur Verkehrsanbindung (Ein- und Ausfahrtsituation) und insbesondere zur Erschließungssituation getroffen. Der städtebauliche Vertrag ist Gegenstand des nichtöffentlichen Teils der Ausschuss- und Ratssitzung.

Rheinbach, den 12.03.2014

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Robin Denstorf
Fachbereichsleiter