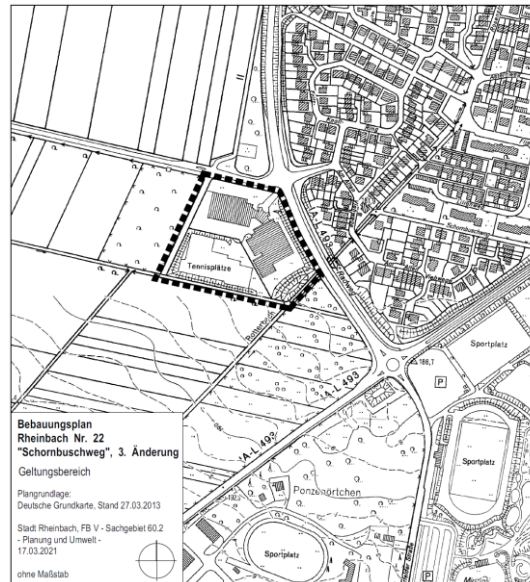


Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“ 3. Änderung unter Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch

- Anpassung einer Sondergebietsfläche sowie Ausweisung von Verkehrsflächen -



Ortsteil

Rheinbach

Plangebiet

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 die westliche Grenze des Schornbuschweges, welcher als Erschließung für das Gebiet dient.

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.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Die derzeitige Nutzung in den bestehenden baulichen Anlagen soll einer zeitgemäßen differenzierteren Nutzung zugeführt werden. Ziel ist die Integration verschiedener Angebote aus den Bereichen „gesunde Aktivitäten, Training, Bewegung“ aber auch „Familie und Freizeit“ in einem Gesamtkonzept. Hierzu liegt ein Nutzungskonzept vor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 1. Änderung setzt für das Grundstück ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tennis fest. Diese Art der baulichen Nutzung ist mit dem Vorhaben planungsrechtlich nicht umsetzbar, sodass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.

Der planerische Kerngedanke, auf diesen Flächen sportliche bzw. sportähnliche Nutzungen vorzuhalten, bleibt grundlegend erhalten. Die derzeitige Zweckbestimmung des Sondergebietes „Tennis“ ist sehr eng gefasst. Mögliche unternehmerische Anpassungen an ein verändertes Marktumfeld im Sinne des wirtschaftlichen Handelns sind unter solch eng gefassten planerischen Festsetzungen stark erschwert. Durch die eng gefasste planerische Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, bezogen auf das heutzutage wesentlich differenzierte Marktumfeld, wird ein wesentlich geringeres Intervall einer Bebauungsplanänderung notwendig.

Ziel des Planverfahrens soll es daher sein, den planerischen Kerngedanken der sportlichen bzw. sportähnlichen Nutzungen als Hauptnutzung am Standort aufrecht zu erhalten und gleichzeitig die Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten zu vervielfältigen. Im Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, inwieweit der Hauptnutzung dienende Nebennutzungen planungsrechtlich gefasst werden können. Im Planverfahren soll darüber hinaus sichergestellt werden, dass sich diese Nutzungen der Hauptnutzung unterordnen, damit die derzeitige Zielausrichtung der Nutzung gewahrt wird.

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der überbaubaren Grundstücksfläche sollen im Zuge des Planverfahrens geprüft und entsprechend angepasst werden. Der Umfang der bisher festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll dabei erhalten und räumlich neu geordnet werden.

Die möglichen umweltrelevanten Auswirkungen, die durch das Vorhaben hervorgerufen werden, sollen nach Ausarbeitung eines Bebauungsplanvorentwurfes und eines Betriebskonzeptes hinsichtlich des zu erwartenden Lärm- und Verkehrsaufkommens gutachterlich untersucht und entsprechend planungsrechtlich berücksichtigt werden.

Neben dem Ziel der planungsrechtlichen Fassung des in Rede stehenden Vorhabens soll das Planverfahren den bereits bestehenden Fuß- und Radweg im Südosten des Plangebiets planungsrechtlich sichern. Zusätzlich mit dem bereits planungsrechtlich gesicherten Fuß- und Radweg im Westen, als auch mit dem bestehenden Fuß- und Radweg im Süden des Plangebiets (Flurstück 195, Flur 2, Gemarkung Rheinbach) wird so eine fuß- und radläufige Verbindung in Richtung Innenstadt ermöglicht.

Die weiterhin angestrebte Festsetzung eines Sondergebiets entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der zusätzlich hinzutretende Fuß- und Radweg besitzt keine überörtliche Funktion, sondern dient der zusätzlichen fußläufigen und radverkehrsgebundenen Erschließung des Gebiets, sodass eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich wird.

Verfahrensschritt

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

[Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am 01.06.2021 das Verfahren Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“ 3. Änderung unter Anwendung des § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 \(1\) BauGB zur Aufstellung beschlossen.](#)

Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der vorliegenden Planung für die Öffentlichkeit und Durchführung der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch

Es findet keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planung im Sinne des § 3 (1) Baugesetzbuch statt. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses

Montag bis Donnerstag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitag	8.00 Uhr bis 11.30 Uhr

beim Bürgermeister der Stadt Rheinbach, Fachbereich V, Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt, Schweigelstraße 23, Zimmer 212, 2. Obergeschoss (Altbau), 53359 Rheinbach unterrichten und sich **bis zum 15.09.2021** zu der Planung äußern.

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 im Hinblick auf die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB in dem Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“ 3. Änderung nicht in Anspruch genommen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 01.06.2021 beschlossen, in dem v.g. Verfahren im Sinne einer effektiven frühzeitigen Abstimmung eine Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Zu den gegebenen Umständen in der Corona-Pandemie ist eine Äußerung per E-Mail an die E-Mail-Adresse planung@stadt-rheinbach.de zu empfehlen. Äußerungen können auch schriftlich beim Bürgermeister der Stadt Rheinbach, Fachbereich V, Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach vorgebracht oder zur Niederschrift im Rathaus Rheinbach unter der v.g. Adresse, 2. Obergeschoss (Altbau), Zimmer 212 eingereicht werden.

Um die Gesundheit aller Beteiligten zu schützen ist während der Corona-Pandemie ein Besuch des Rathauses nur mit Tragen einer medizinischen Maske oder FFP2 Maske möglich.

Weitere Einzelheiten und Hinweise entnehmen Sie bitte der [öffentlichen Bekanntmachung](#) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“ 3. Änderung in der September-Ausgabe 2021 des amtlichen Mitteilungsblattes der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“, Jahrgang 57, (Erscheinungstag: 31.08.2021).

Öffentliche Bekanntmachung und Planungsdokumente zum Download (PDF)

Die [öffentliche Bekanntmachung](#) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“ 3. Änderung steht ab sofort zum Download bereit. Des Weiteren stehen zur Information über Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes nachstehende Unterlagen zur digitalen Einsichtnahme zur Verfügung:

- [Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung](#)
- [Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung](#)
- [Regionalplan mit Verortung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung](#)
- [Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung](#)

- [Ausschnitt aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 1. Änderung](#)
- [Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Nr. 4 „Meckenheim-Rheinbach-Swisttal“](#)
- [Nutzungskonzept; Stand 19.04.2021](#)

Ebenfalls sind die eingestellten Informationen zu den Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse <https://www.bauleitplanung.nrw.de/> zugänglich.