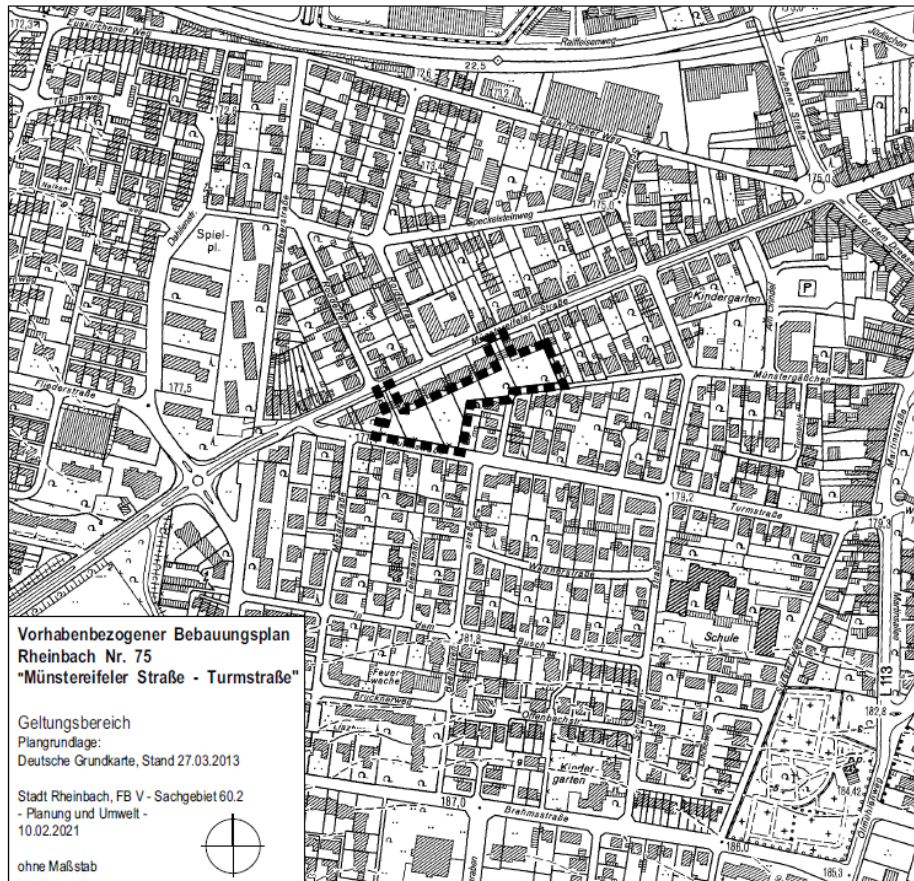


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch

- Innerörtliche Nachverdichtung zu Wohnzwecken“



Ortsteil

Rheinbach

Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 4.736 m². In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Grundstücke Flst. Nr. 199, 17/4, 17/5, 213, 400 und 401, Gemarkung Rheinbach, Flur 21, anteilig mit einbezogen. Im Norden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überwiegend entlang der Böschungunterkante im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Nutzungen der Flst. Nr. 199, 17/4, 17/5, 213, 400 und 401. Lediglich im Bereich der Flst. Nr. 400 und 401 sowie der Flst. Nr. 199 und 17/4 verspringt der Geltungsbereich geringfügig nach Norden und wird hier von den öffentlichen Verkehrsflächen Münstereifeler Straße begrenzt. Im Osten verläuft die Grundstücksgrenze entlang der östlichen Grundstücksgrenze der privaten Grundstücksflächen des Flst. Nr. 401 sowie der westlichen Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücksflächen Flst. Nr. 104 und 106.

Im Süden wird das Plangebiet bereichsweise vom Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen Münstergäßchen (hier Flst. Nr. 390 (teilweise) und 391), der nördlichen Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücksflächen der Grundstücke Flst. Nr. 106 und 399 sowie der öffentlichen Verkehrsflächen der Turmstraße (Flst. Nr. 74) begrenzt. Im Westen verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entlang der westlichen Grundstücksgrenze der privaten Grundstücksflächen des Grundstücks Flst. Nr. 199. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die bisher unbebauten Grundstücksflächen der privaten Grundstücke im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets der Wohnnutzung zugeführt werden. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für die geplante Wohnnutzung soll hierbei, in Anlehnung an den benachbarten Bestand, auf maximal zwei begrenzt werden. Als zulässige Dachform für Hauptgebäude soll das Satteldach festgesetzt werden. Hierdurch soll die das Plangebiet umgebende Dachlandschaft innerhalb des Plangebietes aufgenommen und städtebaulich homogen fortgeführt werden. Auf Grundlage der Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) soll die angestrebte Wohnnutzung in Form von vier einzelnen Wohngebäuden erfolgen. Nach dem derzeitigen Stand der Planung des Vorhabenträgers sollen hierdurch insgesamt 36 Wohneinheiten errichtet werden.

Die fußläufige und fahrradgebundene Erschließung der baulichen Nachverdichtung soll von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße und Münstergäßchen im Süden des Plangebiets erfolgen. Zusätzlich sollen im Erschließungsbereich der öffentlichen Verkehrsflächen Münstergäßchen Flächen für den nutzungsbedingt erforderlichen Stellplatzbedarf in untergeordneter Anzahl angeordnet werden. Die verkehrliche Erschließung der baulichen Nachverdichtung im Sinne des Kfz-Verkehrs soll über eine im Norden des Plangebiets zwischen der Bestandsbebauung angeordneten Tiefgaragenzufahrt mit verkehrlicher Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen Münstereifeler Straße erfolgen. Mit der geplanten Anordnung der Tiefgarage im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung nördlich des Plangebiets mit insgesamt 32 Stellplätzen soll der Unterbringung des überwiegenden Anteils des nutzungsbedingt erforderlichen Stellplatzbedarfs für die bauliche Nachverdichtung Rechnung getragen werden. Im Zusammenhang mit der Anzahl der darüber hinaus geplanten oberirdischen Stellplatzflächen im Nahbereich der Bestandsgebäude Münstereifeler Straße Nr. 39 und 41 sowie im Nahbereich der südlich davon geplanten baulichen Nachverdichtung wird so die Unterbringung der nach den Vorgaben der städtischen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung erforderlichen Anzahl von 49 Kfz-Stellplätzen in Bezug auf die hinzutretenden Wohnnutzungen gewährleistet. Der Unterbringung des nutzungsbedingt erforderlichen Stellplatzbedarfs von 66 Fahrradstellplätzen in Form überdachter Fahrradabstellanlagen in Bezug auf die hinzutretenden Wohnnutzungen soll durch die Errichtung von fünf separat errichteten ebenerdigen Abstellanlagen im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets in Summe Rechnung getragen werden.

Die weiteren planungsrelevanten Ziele und Zwecke der Planung sowie die geplanten Festsetzungen zum Bebauungsplan sind den Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen. Im Zuge der Planung wurden zudem bereits ein Verkehrsgutachten durch das Büro PTV Transport Consult GmbH, Stand 02 / 2021, eine Schalltechnische Untersuchung zu Lärmemissionen und-immissionen durch das Büro für Schallschutz Michael Mück, Stand 02 / 2021 sowie eine Artenschutzrechtliche Einschätzung in Bezug auf Gehölzbesiedelnde Tiere durch das Büro BfVTN Dr. Olaf Denz; Diplom- Biologe, Stand 11 / 2019 durchgeführt. Die planungsrelevanten Ergebnisse der Fachgutachten sind ebenfalls der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinbach stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) dar. Die vorliegende Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße-Turmstraße“, welche die städtebauliche Nachverdichtung der bisher unbebauten Grundstücksflächen zum Zwecke der Wohnnutzung zum Ziel hat, kann damit aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach entwickelt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Ziff. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Verfahrensschritt

[Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch](#)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen hat in seiner Sitzung am 16.03.2021 das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße - Turmstraße unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (1) BauGB zur **[Aufstellung beschlossen](#)**.

[Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 \(1\) Baugesetzbuch und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 \(1\) Baugesetzbuch](#)

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 in dem Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ nicht in Anspruch genommen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 16.03.2021 beschlossen, in dem v.g. Verfahren im Sinne einer effektiven frühzeitigen Abstimmung eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu der vorliegenden Planung erfolgt für die Öffentlichkeit mit dem Aushang des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Vorentwurf der Textlichen Festsetzungen und dem Vorentwurf der Begründung einschließlich der zugehörigen Fachgutachten in der Zeit vom

05. Mai 2021 bis einschließlich 04. Juni 2021

im Rathaus Rheinbach, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach, Fachbereich V, Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt, 2. Obergeschoss (Altbau), 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.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 4 a Abs. 2 Baugesetzbuch gleichzeitig mit der Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Zu den gegebenen Umständen in der Corona-Krise ist eine Einreichung der Stellungnahmen per E-Mail an die E-Mail-Adresse planung@stadt-rheinbach.de zu empfehlen. Stellungnahmen können auch schriftlich beim Bürgermeister der Stadt Rheinbach, Fachbereich V, Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach vorgebracht oder nach Terminvereinbarung zur Niederschrift im Rathaus Rheinbach unter der v.g. Adresse, 2. Obergeschoss (Altbau), Zimmer 204 eingereicht werden.

Weitere Einzelheiten und Hinweise entnehmen Sie bitte der [öffentlichen Bekanntmachung](#) zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Mai-Ausgabe 2021 des amtlichen Mitteilungsblattes der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“, Jahrgang 57, (Erscheinungstag: 30.04.2021).

Öffentliche Bekanntmachung und Planungsdokumente zum Download (PDF)

Die [öffentliche Bekanntmachung](#) zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ und die [öffentliche Bekanntmachung](#) zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung des v.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen ab sofort zum Download bereit. Des Weiteren stehen zur Information über Inhalt und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die auszulegenden Planungsdokumente zur digitalen Einsichtnahme zur Verfügung:

- [Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“](#)

- [Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“](#)
- [Auszug aus dem Regionalplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“](#)
- [Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“](#)
- [Vorhabenbezogener Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: Aufstellungsbeschluss](#)
- [Vorhaben- und Erschließungsplan \(VEP\) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: Aufstellungsbeschluss](#)
- [Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: Aufstellungsbeschluss/Frühzeitige Beteiligung](#)
- [Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: Aufstellungsbeschluss/Frühzeitige Beteiligung](#)
- [Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung von Wohnbebauung an der Münstereifeler Straße in Rheinbach, Büro PTV Transport Consult GmbH, 02 / 2021](#)
- [Schalltechnische Untersuchung zu Lärmemission und-immissionen im Rahmen des Bebauungsplans „Münstereifeler Straße 39-49“ in 53359 Rheinbach, Büro für Schallschutz Michael Mück, Stand 02 / 2021](#)
- [Artenschutzrechtliche Einschätzung: Gehölzbesiedelnde Tiere, BfVTN Dr. Olaf Denz; Diplom- Biologe, Stand 11/ 2019](#)

Ebenfalls sind die eingestellten Informationen zu den Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse www.bauportal.nrw.de zugänglich.