

Öffentliche Bekanntmachung

STADT RHEINBACH
Der Bürgermeister
Fachbereich V
Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt
Az.: 61 26 01/74

Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße -Jugendmedizinisches Zentrum-“ unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch

In seiner Sitzung am 22.06.2020 hat der Rat der Stadt Rheinbach den Beschluss über die Gesamt abwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße -Jugendmedizinisches Zentrum-“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, der unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt worden ist, gefasst und den v.g. Bebauungsplan gemäß § 10 Baugesetzbuch und § 86 Bauordnung NRW als Satzung beschlossen und die vorliegende Begründung gebilligt.

Da jedoch der grundstücksbezogene Eigentumsübergang als Bedingung zur Umsetzung der inhaltlichen und fristbezogenen Regelungen des zugehörigen Durchführungsvertrages zum Zeitpunkt des damaligen Satzungsbeschlusses noch nicht vollzogen wurde, entsprach der Vorhabenbezogene Bebauungsplan daher nicht vollständig den Anforderungen des § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch. Das Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans war daher im Nachgang nicht möglich. Aufgrund dieser Rechtslage und dem zwischenzeitlich zusätzlich eingetretenen Vorhabenträgerwechsel hat der Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 20.12.2021 die v.g. Beschlüsse aufgehoben und den Beschluss über die Gesamtabwägung und den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch und § 89 Bauordnung NRW neu gefasst und die vorliegende Begründung erneut gebilligt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße -Jugendmedizinisches Zentrum-“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan kann somit mit Bekanntmachung des erneuten Satzungsbeschlusses in Kraft gesetzt werden.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße - Jugendmedizinisches Zentrum-“ umfasst das ca. 2.619 m² große Grundstück Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Nr. 137 an der Pallottistraße. Das Plangebiet wird im Norden durch die südliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 141, 164 und 166 begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der westlichen Grundstücksgrenze einer Teilfläche der Pallottistraße (Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 139). Im Süden wird das Plangebiet von der nördlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 159 begrenzt. Die westliche Abgrenzung des Plangebiets verläuft

entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der angrenzenden Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 20 - 23, 87 und 88 (anteilig). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße -Jugendmedizinisches Zentrum-“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, sowie aus Hinweisen. Eine Begründung sowie die dazu gehörenden Fachgutachten und fachgutachterlichen Stellungnahmen sind beigefügt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße -Jugendmedizinisches Zentrum-“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen) sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wurde; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei dem Verfahren wurde eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach wird nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 13 a Abs. 2, Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und folgende Unterlagen stehen auf der Internetseite der Stadt Rheinbach

https://www.rheinbach.de/cms121a/wohnen_arbeiten/bauen/bebauungsplaene/

zum Download bereit:

- Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße -Jugendmedizinisches Zentrum-“
- Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße -Jugendmedizinisches Zentrum-“
- Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg
- Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach
- Vorentwurf des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“, Stand 2011
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße -Jugendmedizinisches Zentrum-“
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße -Jugendmedizinisches Zentrum-“
- Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße -Jugendmedizinisches Zentrum-“

- Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße – Jugendmedizinisches Zentrum-“
- Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Jugendmedizinisches Zentrum“ in der Stadt Rheinbach, Büro PTV Transport Consult GmbH, 08 / 2019, Stand 05 / 2020 (redaktionelle Anpassung 01 / 2022)
- Artenschutzprüfung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße - Jugendmedizinisches Zentrum“; Dr. Ralph Schöpwinkel; Diplom- Biologe, Stand 04 / 2020
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ Jugendmedizinisches Zentrum, Stellungnahme zu den Auswirkungen auf die Luftschadstoffbelastungssituation, Bericht C 5254-1, Peutz Consult GmbH, Stand 17.04.2020, Druckdatum 28.04.2020
- Fachgutachterliche Stellungnahme, Objekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 - Jugendmedizinisches Zentrum -, Stand 28.04.2020, Büro ISRW Dr. –Ing. Klappdor GmbH
- Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“, Stand: Satzungsbeschluss

Bekanntmachungsanordnung

Der erneute Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Rheinbach vom 20.12.2021 zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach 74 „Pallottistraße -Jugendmedizinisches Zentrum-“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung, die anstelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung tritt, tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße -Jugendmedizinisches Zentrum-“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch in Kraft.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße -Jugendmedizinisches Zentrum-“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung sowie die dazu gehörenden Fachgutachten und fachgutachterlichen Stellungnahmen können ab dem Tag dieser Bekanntmachung im Rathaus Rheinbach, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach, Fachbereich V, Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt, Zimmer 202, 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

von Jedermann eingesehen werden. Über den Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße -Jugendmedizinisches Zentrum-“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Möglichkeit der Einsichtnahme und aktuelle Zutrittsregelungen für das Rathaus während der Corona-Pandemie

Aus Gründen des Gesundheitsschutzes im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wird nachdrücklich empfohlen, von der Möglichkeit der Einsichtnahme über das Internet Gebrauch zu machen. Aufgrund der Corona-Infektionslage und den damit zusammenhängenden gesetzlichen Regelungen ist eine persönliche Einsichtnahme im Rathaus **nur** nach vorheriger Terminvereinbarung möglich: Unter der Telefon-Nr. 02226/917-250 oder 02226/917-252 und unter der E-Mail-Adresse planung@stadt-rheinbach.de kann ein Termin vereinbart werden. Erreichbar ist die Stadt Rheinbach außerdem über das Bürgertelefon unter 02226 917-0 oder die E-Mail-Adresse infothek@stadt-rheinbach.de. Für Personen, die das Rathaus aufsuchen, gilt zusätzlich die **3G-Regel und die Pflicht zum Tragen einer medizinischen oder FFP2-Maske**. Ein Besucher muss nachweisen, dass er entweder vollständig geimpft, genesen oder getestet ist. Der Nachweis eines Schnelltestes (POC-Test) darf nicht älter als 24 Stunden, der Nachweis eines PCR-Testes nicht älter als 48 Stunden sein. Die Kontrolle über den 3G-Nachweis erfolgt im Eingangsbereich des Gebäudes. Vor dem Besuch des Rathauses wird darum gebeten, sich über die **aktuellen** Zutrittsregelungen zu informieren. Diese stehen auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.rheinbach.de unter dem Punkt „Corona: Zutrittsregelungen und aktuelle Öffnungszeiten im Rathaus“ oder unter folgendem Link [Zutrittsregelungen](#) zur Verfügung.

Der Inhalt dieser öffentlichen Bekanntmachung zum Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottstraße -Jugendmedizinisches Zentrum-“ einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan steht ebenfalls gemäß § 27 a Verwaltungsverfahrensgesetz auf der Internetseite der Stadt Rheinbach <https://www.rheinbach.de/cms121a/rathaus/bekanntmachung/> zum Download zur Verfügung. Zusätzlich sind die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetseite <https://www.bauleitplanung.nrw.de/> zugänglich.

Hinweis auf die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a beachtlich sind.

Hinweis auf die Rechtsfolgen nach § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung (GO NRW)

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1346), in Kraft getreten am 2. Dezember 2021, wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Hinweis auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche nach § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches

§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB lauten:

„(3) Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.“

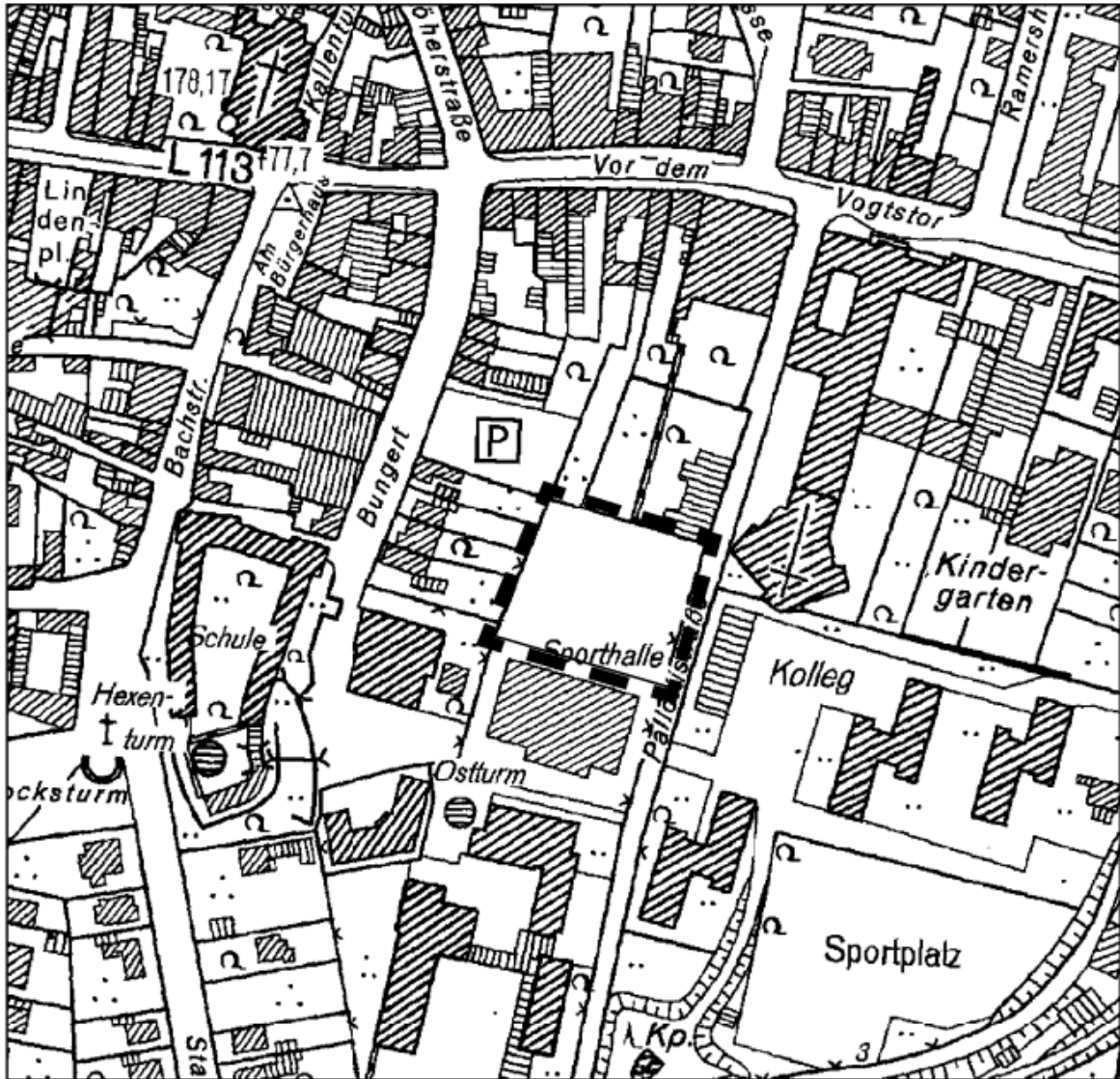
„(4) Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.“

53359 Rheinbach, den 10.01.2022

In Vertretung

gezeichnet
Dr. Raffael Knauber
Erster Beigeordneter

Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans



Deutsche Grundkarte vom 25.07.2019, unmaßstäblich