

STADT RHEINBACH

**Bebauungsplan Nr. 60
"Am Getreidespeicher"**

Begründung

Stand: 30.04.2015 (Begründung zum Satzungsbeschluss)

**STADT RHEINBACH
– SACHGEBIET PLANUNG/UMWELT –**

sgp
architekten + stadtplaner BDA

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
1. Einführung	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	3
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2. Ausgangssituation	7
2.1 Städtebauliche Einbindung	7
2.2 Bebauung und Nutzung	7
2.3 Erschließung	8
2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen	8
2.5 Ver- und Entsorgung	9
2.6 Natur, Landschaft und Umwelt	9
2.7 Eigentumsverhältnisse	12
3. Planungsbedingungen	12
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
3.2 Flächennutzungsplanung	12
3.3 Bestehendes Planungsrecht	15
3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)	15
4. Planungskonzept	18
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	18
5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)	19
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	19
5.1.1 Art der Nutzung	19
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	21
5.1.3 Höhenlage baulicher Anlagen	22
5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	22
5.2 Stellplätze, Garagen, Zugänge, Zufahrten und Nebenanlagen	23
5.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
5.4 Technische Erschließung	25
5.5 Grünflächen	26
5.6 Pflanzbindungen	26
5.7 Klimaschutz und Klimaanpassung	27
5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	28
5.9 Gestaltungsregelungen	31
5.10 Kennzeichnungen	32
5.11 Hinweise	32
6. Bodenordnende Maßnahmen	36
7. Quantitative Auswertung	37
8. Rechtsgrundlagen	38
9. Anlagen	38

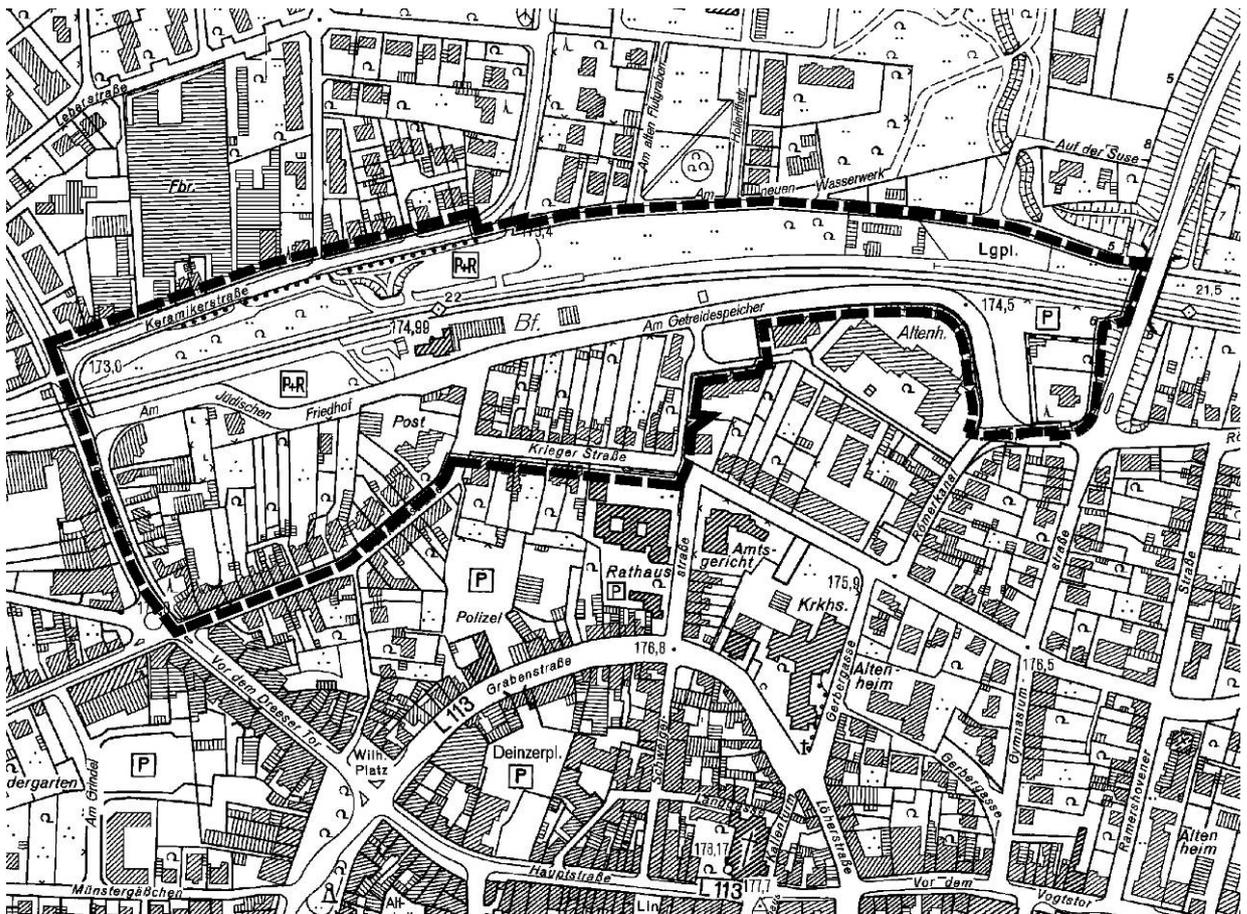
Begründung

Stand: 30.04.2015 mit redaktionellen Änderungen nach erneuter Offenlage

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Hauptort der Stadt Rheinbach. 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. Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude mit dem Empfangsgebäude und dem Güterschuppen (heutige Nutzung Tanzschule) bildet das Zentrum des Plangebietes, das sich entlang der Bahntrasse von der Aachenerstraße bis hin zur Gymnasiumstraße erstreckt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Keramikerstraße, in östlicher Verlängerung der südlichen Grenzen der Keramikerstraße und der Straße „Am neuen

- Wasserwerk“ sowie in östlicher Verlängerung durch die südliche Grenze des Wirtschaftswegs bis zur Bahnbrücke Gymnasiumstraße (L 113),
- im Osten durch die westliche Grenze der Gymnasiumstraße(L 113) einschließlich der Straßenböschung,
 - im Süden verläuft die Grenze entlang der nördlichen Grenze der Straße „Römerkanal“, in Verlängerung auf und entlang der östlichen Grenze der Parzelle Flur 26, Nr. 334, der südlichen Grenze der Straße „Am Getreidespeicher“, der westlichen Grenzen der Parzelle Flur 26, Nr. 363 und 339, der nördlichen und westlichen Grenze der Parzelle Flur 25, Nr. 256, der westlichen Grenze der Parzelle Flur 25, Nr. 225, auf und entlang der südlichen Grenze der Kriegerstraße und in Verlängerung und im weiteren Verlauf entlang der nördlichen Grenze der Bahnhofsstraße,
 - im Westen durch die östliche Grenze der Aachener Straße.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Rheinbach hat den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 60 „Am Getreidespeicher“ in seiner Sitzung am 22.05.2006 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan erlangte jedoch keine Rechtskraft, da er nicht gem. § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW ortsüblich bekannt gemacht wurde. Hierfür wurden laut Aktenlage folgende Gründe aufgeführt:

Laut Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss sollte der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden, wenn die Entwidmung der Bahnflächen durchgeführt wurde. Diese Entwidmung ist bis heute nicht vollständig erfolgt.

Ebenfalls wurde seitens der Bezirksregierung die notwendige Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung gem. § 6 Abs.1 BauGB zurückgestellt, da die Entwidmung der Bahnflächen als Voraussetzung für die Rechtmäßigkeit der Flächennutzungsplanänderung nicht durchgeführt war. Diese Genehmigung wäre für die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes notwendig gewesen, da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Aufgrund des langen rechtlichen Schwebezustandes des Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss aber keine Rechtskraft) drohte der Bebauungsplan seine Steuerungsfunktion gem. § 33 BauGB zu verlieren, mit der Folge, dass die eigentlich durch den Bebauungsplan Nr. 60 ersetzten Bebauungspläne Rheinbach Nr. 46 „Bahnhof“ bzw. Nr. 41 „Römerkanal“ dann wieder zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben herangezogen hätten werden müssen.

Auch eine Inkraftsetzung des Bebauungsplanes war aufgrund der Überleitungsvorschriften des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (§ 244 BauGB) nicht mehr möglich.

Diese Überleitungsvorschriften legen gem. § 244 Abs. 1 BauGB fest, dass die Verfahren bis zum 20. Juli 2006 zu Ende geführt sein mussten.

Darüber hinaus haben sich bei der bisherigen Anwendung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Am Getreidespeicher“ gem. § 33 BauGB einige Regelungen als wenig praxisorientiert und überreguliert erwiesen. Diese sollen unter Berücksichtigung der oben genannten aktuellen Anforderungen überarbeitet werden. Außerdem sind die Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben den Zielsetzungen des kürzlich vom Rat der Stadt Rheinbach beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept anzupassen.

Der Ankauf der zukünftigen Parkplatzflächen nördlich der Bahnlinie ist erfolgt.

Um die Freistellung (Entwidmung) der Bahnflächen zügig voranzutreiben, soll frühzeitig der Antrag auf Freistellung beim Eisenbahnbundesamt gestellt werden. Hierzu ist eine

Vermessung der freizustellenden Flächen notwendig, die auf Kosten der Stadt Rheinbach durchzuführen ist.

Dieses soll gewährleisten, dass die Belange der Bahn im öffentlich rechtlich wirksamen Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die noch nicht erfolgte Vermessung steht einem weiteren Verfahrenfortgang nicht im Wege, da der Bebauungsplan in seiner Neuaufstellung entweder bahnkonforme Nutzungen aufweist, oder dort, wo sich Nutzungen überlagern, sich diese nicht entgegenstellen.

Um die oben genannten Änderungen in den Bebauungsplan einzupflegen, war eine Wiederaufnahme des Verfahrens notwendig. Jedoch sollte auf dem bestehenden Plan aufgebaut werden.

Ein förmliches Aufhebungsverfahren gem. BauGB erübrigte sich, da der Bebauungsplan aufgrund der fehlenden Bekanntmachung keine unmittelbare Außenwirkung als Satzung entfaltet hatte und das Aufstellungsverfahren mit gleichem Geltungsbereich wieder aufgenommen werden sollte.

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung vom 26.02.2009 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 60 „Am Getreidespeicher“ aufgehoben.

In gleicher Sitzung wurde der Beschluss gefasst das Bebauungsplanverfahren wieder aufzunehmen.

Um die seit 2007 zur Verfügung stehenden Möglichkeiten zur Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung nutzen zu können, wurde der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 60 „Am Getreidespeicher“ gem. § 2 (1) BauGB unter Anwendung des § 13 a BauGB gefasst. Es wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten. Der Bebauungsplan wird deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Trotz Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger nach § 3 (1) i.V.m. § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 60 ist ein typischer Bebauungsplan zur Innenentwicklung. Er wird aufgestellt zur Wiedernutzbarmachung von Bahnflächen mit umgebender und bestehender Bebauung. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Art	Größe	GRZ	Überbaubare Fläche
			Größe x GRZ
WA 1	2.211	0,6	1.327
WA 2	3.755	0,6	2.253
WA 3	1.964	0,4	785
WA 4	1.892	0,4	757
WA 5	3.687	0,4	1.475
Zw. Summe WA:	13.509		6.597
MI 1	6.151	0,8	4.921
MI 2	2.090	0,6	1.254
MI 3	4.281	0,6	2.569

MI 4	734	0,6	440
MI 5	2.619	0,6	1.571
Zw. Summe MI:	15.875		10.755
GE 1	2.305	0,8	1.844
GE 2	742	0,8	594
Zw. Summe GE:	3.047		2.438
Gesamt	32.431		19.790

Die Tabelle zeigt die Größe der festgesetzten Bauflächen und die nach festgesetzter GRZ ermittelten Grundflächen der Teilbereiche. Insgesamt wird eine Grundfläche von 19.790m² festgesetzt, so dass diese Bedingung des § 13a Abs. 1 erfüllt wird.

Obwohl der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird, müssen naturschutzrechtliche Belange beachtet werden.

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes von Dezember 2007 ist eine Anpassung des deutschen Artenschutzrechts an die europäischen Vorgaben erfolgt. Demnach sind bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren auch die europäischen Bestimmungen zu prüfen.

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung sind nach nationalem und internationalem Recht unterschiedliche Schutzkategorien zu beachten:

- besonders geschützte Arten,
- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten,
- europäische Vogelarten.

Für das Plangebiet wurde daher eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch das Büro Ginster Landschaft und Umwelt (Juli 2009) erarbeitet. In dieser werden mögliche Störungen geschützter Arten ermittelt und Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen beschrieben. Diese Maßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Damit wird vermieden, dass von der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes negative Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen.

Zur Sicherung der im nördlichen Teilbereich verlaufenden Keramikerstraße im Zusammenhang mit der Neuausweisung der P+R-Parkplätze werden die Verkehrsflächen in diesem Abschnitt in den Bebauungsplan einbezogen.

Mit Beschluss über die öffentliche Auslegung muss der Geltungsbereich deshalb hier erweitert werden. Die frühzeitige Beteiligung wurde allerdings bereits mit dem erweiterten Geltungsbereich durchgeführt, so dass die hier möglichen Belange bereits im Vorverfahren mit in das Bebauungsplanverfahren eingeflossen sind.

2. Ausgangssituation

2.1 Städtebauliche Einbindung

Durch die zentrale Lage des Plangebietes handelt es sich in großen zusammenhängenden Bereichen um bereits bebaute Grundstücke nördlich anschließend an die Rheinbacher Altstadt. Nördlich der Bahntrasse gibt es Grundstücksbereiche, auf denen trotz ihrer zentralen Lage eine bauliche Nutzung nicht realisierbar ist. Vor dem Hintergrund des steigenden Parkdrucks auf den Innenstadtbereich sind diese Flächen aufgrund ihrer zentralen Lage und der Nähe zum Bahnhof prädestiniert zur Anlage von öffentlichen Stellplätzen. Die südlich der Bahntrasse angrenzenden Bauflächen sollen städtebaulich neu geordnet werden, damit die maßvolle Ansiedlung von attraktiven Nutzungen auch außerhalb der Wohnnutzung möglich wird, ohne dass negative Auswirkungen für die Innenstadtbereiche entstehen. Dem Plangebiet kommt dabei, als Übergang vom Hochschulstandort im Norden der Bahntrasse zur Innenstadt, eine besondere Bedeutung zu.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die im Süden des Plangebietes liegenden Baublöcke sind entlang der Bahnhofstraße und der Kriegerstraße mit zum Teil unter Denkmalschutz stehenden 2 ½ - geschossigen Wohngebäuden bebaut. Zu den Straßen Am Jüdischen Friedhof/Am Getreidespeicher sind diese Blöcke nicht geschlossen und bilden daher keine städtebauliche Fassung. Die großen, zusammenhängenden Gartenbereiche dieser Blöcke reichen hier bis an die Straße heran.

Das Gebiet ist im Norden geprägt durch die aufgegebenen Bahnnutzungen. Das Band der Gleisanlagen der Bahnstrecke 475 Bonn-Bad Münstereifel trennt den Nordteil des Gebietes vom südlichen Teilbereich, mit der sich anschließenden Innenstadt und dem Haupteinkaufsbereich. Teile dieses Gleisbandes liegen brach, sie konnten von der Stadt Rheinbach erworben werden und sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Die Bebauung, nördlich an das Plangebiet angrenzend, entlang der Keramikerstraße, ist überwiegend durch Wohnnutzung in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise sowie einem Gewerbebetrieb für keramische Erzeugnisse geprägt. Entlang der Aachener Straße befinden sich Gewerbebetriebe und Geschäfte sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Am Getreidespeicher wurde auf den ehemaligen Flächen der Post, im Anschluss an die denkmalgeschützte Bebauung entlang der Bahnhofstraße von einem privaten Investor ein dreigliedriger Baukörper errichtet, der Wohnnutzung beherbergt.

Die Flächen zwischen dem Bahnhof und der neuen Unterführung im Osten wurden ebenfalls von einem privaten Investor erworben. Der ortsbildprägende Getreidespeicher wurde zu einem Bürohaus umgebaut und in dem ehemaligen Güterschuppen ist eine Tanzschule/Bistro eingerichtet worden. Die Flächen beiderseits des Getreidespeichers sind zwischenzeitlich bebaut bzw. stehen zur Bebauung mit Dienstleistungseinrichtungen und Räumen für freie Berufe an.

Südlich der Bahntrasse existieren drei Parkplatzflächen mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten. In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof liegt an der Straße „Am Jüdischen Friedhof“ ein P+R-Parkplatz. Östlich des Bahnhofs und des ehemaligen Getreidespeichers liegt an der Unterführung, die die Innenstadt mit dem Fachhochschulgelände verbindet, eine private Stellplatzfläche. Am östlichen Ende des Plangebietes, oberhalb des

Römerkanals befindet sich eine öffentliche Parkplatzfläche die, aufgrund Ihrer Lage zur Innenstadt und unmittelbarer Nachbarschaft zum Altenwohnheim, Stellplatzflächen für Besucher bereithält. Ein Teil dieser Stellplätze dienen zudem als Stellplatznachweis für die Erweiterung des Rathauses.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die östlich gelegene Gymnasiumstraße L 113 und die westlich gelegene Aachener Straße an die B 266 und somit an das örtliche und überregionale Straßennetz angebunden. Die äußere Erschließung der Grundstücke erfolgt im Süden über die Straße „Am Jüdischen Friedhof“ und in Weiterführung „Am Getreidespeicher“ sowie die Bahnhofstraße und die Kriegerstraße. Die Baugebiete nördlich der Bahnstrecke werden über die Keramikerstraße und die Straße „Am neuen Wasserwerk“ erschlossen.

Die Straße „Am jüdischen Friedhof/Am Getreidespeicher“ wurde als anbaufreie Straße unter Mithilfe (Förderung) des Landes NRW errichtet. Sie ist als ein erster Bauabschnitt einer Entlastungsstraße gebaut worden. Um die Leistungsfähigkeit der Straße zu erhalten, werden Grundstückszufahrten auf eine Zufahrt pro Grundstück und Vorhaben in einer maximalen Breite von 3,0 m minimiert.

Zwischen dem Zentrum und den nördlichen Stadtteilen sowie dem Hochschulviertel erfolgt die fußläufige Verbindung über zwei Unterführungen westlich und östlich des Bahnhofs.

Ruhender Verkehr

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ausgebaute Park+Ride Anlage, die auf einer von der Stadt gepachteten Bahnfläche errichtet wurde. Im Bereich der Straße „Am neuen Wasserwerk“ werden die ehemaligen bahneigenen Brachflächen, die sich im Eigentum der Stadt Rheinbach befinden, umfangreich als Parkplatz mit ca. 80 Plätzen genutzt.

Im südlichen Plangebiet befindet sich westlich des Bahnhofs eine Park+Ride Anlage mit 40 Parkplätzen, ein ausgebauter Parkplatz im Osten der Straße „Am Getreidespeicher“ mit 80 Parkplätzen sowie eine private Parkplatzanlage östlich der neuen Fußgängerunterführung mit ca. 20 Plätzen.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Kindergärten

Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet an der Ketteler Straße, der Schumannstraße und Am Blümlingspfad vorhanden.

Spielplätze

Spielplätze befinden sich nördlich des Plangebiets im Baugebiet Blümlingspfad sowie im Bereich des Kindergartens in der Ketteler Straße, in gut erreichbarer Entfernung zum Plangebiet.

Schulen

Im Kernort von Rheinbach sind sämtliche allgemeinbildenden Schulen vorhanden.

Altenheim

Ein großes Altenheim grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes südlich an. In unmittelbarer Umgebung wurden in den letzten Jahren eine Vielzahl Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Senioren errichtet.

Verwaltung

Das Amtsgericht und das Rathaus liegen in unmittelbarer Nähe südlich des Geltungsbereichs.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom wird durch das Wasserversorgungswerk Rheinbach, die RWE-Net AG und die Regionalgas AG sichergestellt. Die technischen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des Gebietes sind vorhanden.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Rheinbach zugeführt.

2.6 Natur, Landschaft und Umwelt

Grünstrukturen

Der heutige Zustand der Flächen in der Umgebung des Bahnhofs lässt einen differenzierten Nutzungsmix erkennen. Der Südteil des Plangebiets wird von bestehender Bebauung bestimmt. Die im rückwärtigen Bereich angeordneten Gartenflächen sind vielfach gut durch Gehölze strukturiert und z. T. sogar gehölzreich. Zwischen der Straße Am Jüdischen Friedhof und den Gärten und der Bebauung, liegt der alte Jüdische Friedhof, ebenfalls gehölzreich.

Im Nordteil des Geländes wird die Nutzung von Bahnanlagen und Brachen unterschiedlichen Alters auf nunmehr ungenutzten Bahnflächen bestimmt. Hier eingebunden ist eine weitere Parkplatzfläche.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraums kann trotz des örtlichen Gehölzreichtums nur von allgemein vorkommenden Tierarten (Kulturfolger) ausgegangen werden.

Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sind mit Laubbäumen, vereinzelt z. B. im Bereich „Jüdischer Friedhof“ auch mit Nadelbäumen, ausgestattet, die Unterschiede in Alter, Vitalität und Ortsbildbedeutung aufweisen.

Artenschutz

Die besonders geschützten Arten sind in der Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung und im Anhang A oder B der EG-Artenschutzverordnung aufgeführt. Darüber hinaus sind alle FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten beson-

ders geschützt. In Hinblick auf die Säugetiere gehören beinahe alle heimischen Arten mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger "Problemarten" (z.B. Feldmaus, Nutria) zu dieser Schutzkategorie. Alle Amphibien, Reptilien und Neunaugen sind besonders geschützt. Auch die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten. Bei den Farn- und Blütenpflanzen, Moosen, Flechten und Pilzen sind einzelne Arten, zum Teil auch komplette Gattungen und Familien, besonders geschützt (z.B. alle Orchideen und Torfmoose).

Die streng geschützten Arten stellen eine Teilmenge der besonders geschützten Arten dar. Es sind Arten, die in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung oder in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt sind. Von den Wirbeltieren gehören alle Fledermausarten, zahlreiche Vogelarten sowie einige Amphibien und Reptilien zu dieser Schutzkategorie. Von den wirbellosen Tierarten sind nur wenige sehr seltene Schmetterlinge und Käfer sowie einzelne Mollusken, Libellen und Spinnen streng geschützt. Auch bei den Farn- und Blütenpflanzen fallen nur einzelne Arten unter den strengen Artenschutz.

Alle in Europa heimischen, wildlebenden Vogelarten zählen nach der Vogelschutzrichtlinie zu den europäischen Vogelarten. Alle europäischen Vogelarten sind zugleich besonders geschützt. Einige Arten (z.B. alle Greifvögel und Eulen) sind auf Grundlage der Bundesartenschutzverordnung oder der EG-Artenschutzverordnung auch streng geschützt.

Nach § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG wurden in der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes, die nur nach nationalem Recht besonders geschützten Arten, also alle geschützten Arten außer den europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten, bei Planungs- und Zulassungsvorhaben von den artenschutzrechtlichen Verboten pauschal freigestellt. Beim Antreffen bedeutender Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Roten Listen sollte jedoch einzelfallbezogen eine Behandlung dieser Arten abgestimmt werden.

Im Anwendungsbereich genehmigungspflichtiger Vorhaben sind demnach für alle FFH-Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten die Vorschriften des § 42 Abs. 1 BNatSchG anzuwenden. In § 44 Abs. 1 BNatSchG wird ein Katalog an Verbotstatbeständen aufgeführt.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 ist es untersagt, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten besteht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 zusätzlich ein Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Der Erhaltungszustand der lokalen Population darf nicht verschlechtert werden.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten dürfen gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 3 nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Für die meisten Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 60 "Am Getreidespeicher" ergeben sich im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine Nutzungsintensivierungen. In Teilbereichen des Plangebietes wird jedoch durch die Änderung von Flächen, die zuvor als allgemeine Wohngebiete festgesetzt waren, in Mischgebiete eine in-

tensivere Nutzung möglich, mit denen Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetzgebung verbunden sein können.

In diesem Zusammenhang wurde überprüft, ob durch die Planung "Biotop" zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass in Hinblick auf die aufgelisteten Säugetiere, Amphibien, Schmetterlinge und Vögel, da die Arten innerhalb des Plangebietes abgesehen von eventuellen sporadischen und temporären Aufenthalten nicht vorkommen, keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Fang, Verletzung oder Tötung), Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten; Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population) und Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ausgelöst werden.

Eine Ausnahme stellt die Zwergfledermaus dar, deren Vorkommen im Plangebiet, da geeignete Habitatstrukturen vorhanden sind, nicht ausgeschlossen werden kann, obwohl die Art im Plangebiet nicht nachgewiesen werden konnte. Um ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach BNatSchG zu vermeiden, müssen Zeiten hinsichtlich des Abrisses von Baulichkeiten und für Baumrodungen beachtet werden. Bei Einhaltung dieser Vorgaben kann ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden. (Textliche Festsetzungen Ziffer 4).

Als weitere planungsrelevante Art wird die Zauneidechse herausgearbeitet. Da die Art in dem östlich anschließenden Messtischblatt nachgewiesen wurde, und es Hinweise auf ein Vorkommen im Bereich des Bahnkörpers zwischen Meckenheim und Rheinbach, der einen wichtigen Ausbreitungskorridor darstellt, gibt, lässt die gute habituelle Ausstattung der bahnbegleitenden Brachflächen ein Vorkommen im Plangebiet vermuten.

Es 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. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben kann ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die potenziell im Plangebiet vorkommende Zauneidechse vermieden werden (Textliche Festsetzungen Ziffer 4 und 5).

Gewässer

Im Rahmen der Freiraumgestaltung des Hochschulviertels wurde der Tüttelbach, außerhalb des Plangebietes, nördlich der Bahnlinie renaturiert und in den Landschaftsraum eingebunden. Entlang der öffentlichen Stellplatzanlage im Osten des Plangebietes südlich der Bahnlinie konnte im Rahmen des Parkplatzausbaus der Tüttelbach aus seinem Rohr befreit und als offenes Gewässer geführt werden. Der Bereich des Baches liegt innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ und wird nicht gesondert als Grünfläche oder Gewässer dargestellt.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone des Wasserwerkes Swisttal-Ludendorf / Heimerzheim.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Teile des Plangebietes im Nordosten liegen innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Rheinbach "Hochschulviertel". Die frühere Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen heute NRWUrban GmbH & Co. KG - Treuhänderin der Entwicklungsmaßnahme für die Stadt Rheinbach – ist hier in einem Teilbereich Eigentümerin. Die Bahnflächen gehören der DB Netz AG sowie DB Station & Service AG. Die Liegenschaftsangelegenheiten dieser Gesellschaften werden durch die DB Services Immobilien GmbH, Köln (DB SImm) vertreten. Die bebauten Bereiche im Süden befinden sich überwiegend in Privatbesitz.

3. Planungsbedingungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die planungsrechtliche Ausgangssituation ist unter 1.2 der Begründung beschrieben. Um entsprechend den Festsetzungen gem. § 1 Abs. 1 BauGB die Entwicklung im Innenbereich zu steuern, wird als neues Planverfahren der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Das Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach wurde eingestellt. Da dieser Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ergibt sich gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung anzupassen. Das Vorhaben entspricht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt. Somit ist es gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB möglich, einen Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist das Plangebiet im Wesentlichen als Bahnfläche, im Südwesten als gemischte Baufläche und im Süden und Osten als Wohnbaufläche ausgewiesen.

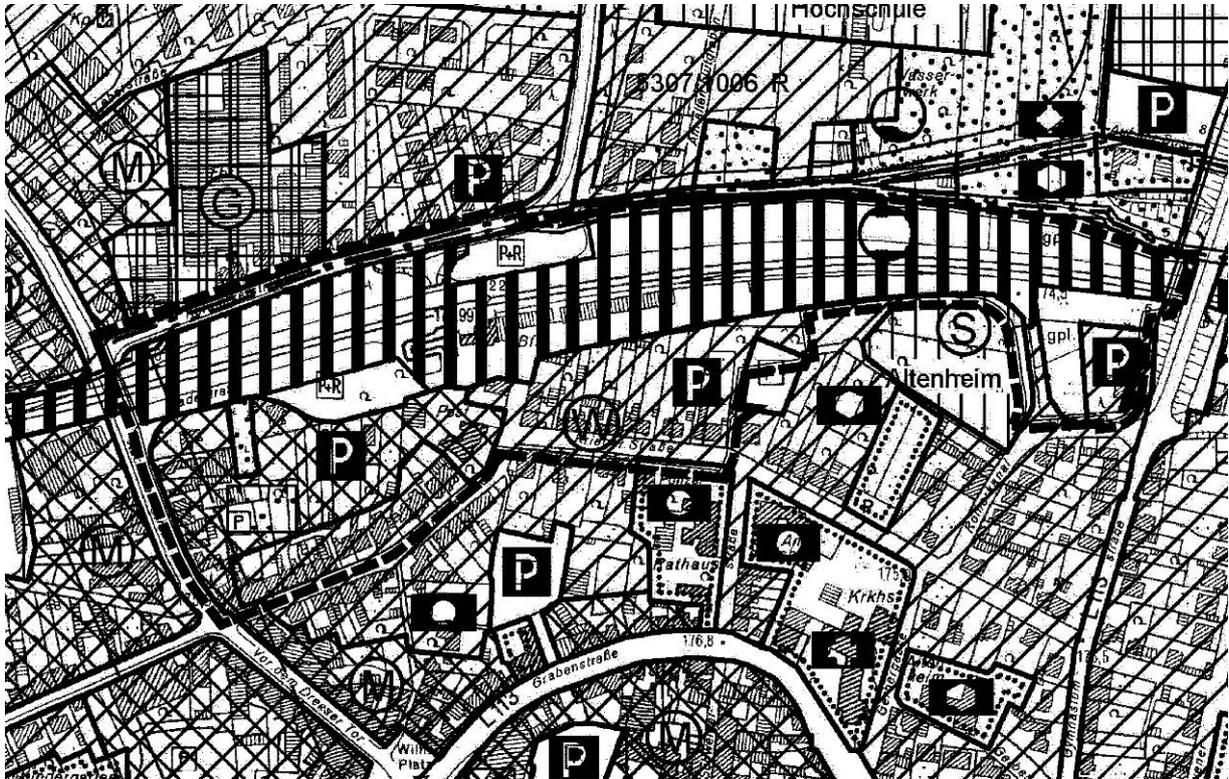
Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Am Getreidespeicher“ wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 BauGB so angepasst, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Das bedeutet, dass die bisherigen Bahnflächen nördlich der Bahntrasse zu öffentlichen P+R-Plätzen und öffentlichen Grünflächen umgewidmet werden. Südlich der Bahntrasse werden die bisherigen Bahnflächen um das Bahnhofsgebäude als gewerbliche Flächen festgesetzt. Die anschließenden Flächen werden aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen übernommen. Der Innenbereich zwischen Aachener Straße im Westen, der Straße „Am Jüdischen Friedhof“ im Norden und der Bahnhofstraße im Süden wird gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grünfläche dargestellt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen. Das landesplanerische Einvernehmen liegt vor.

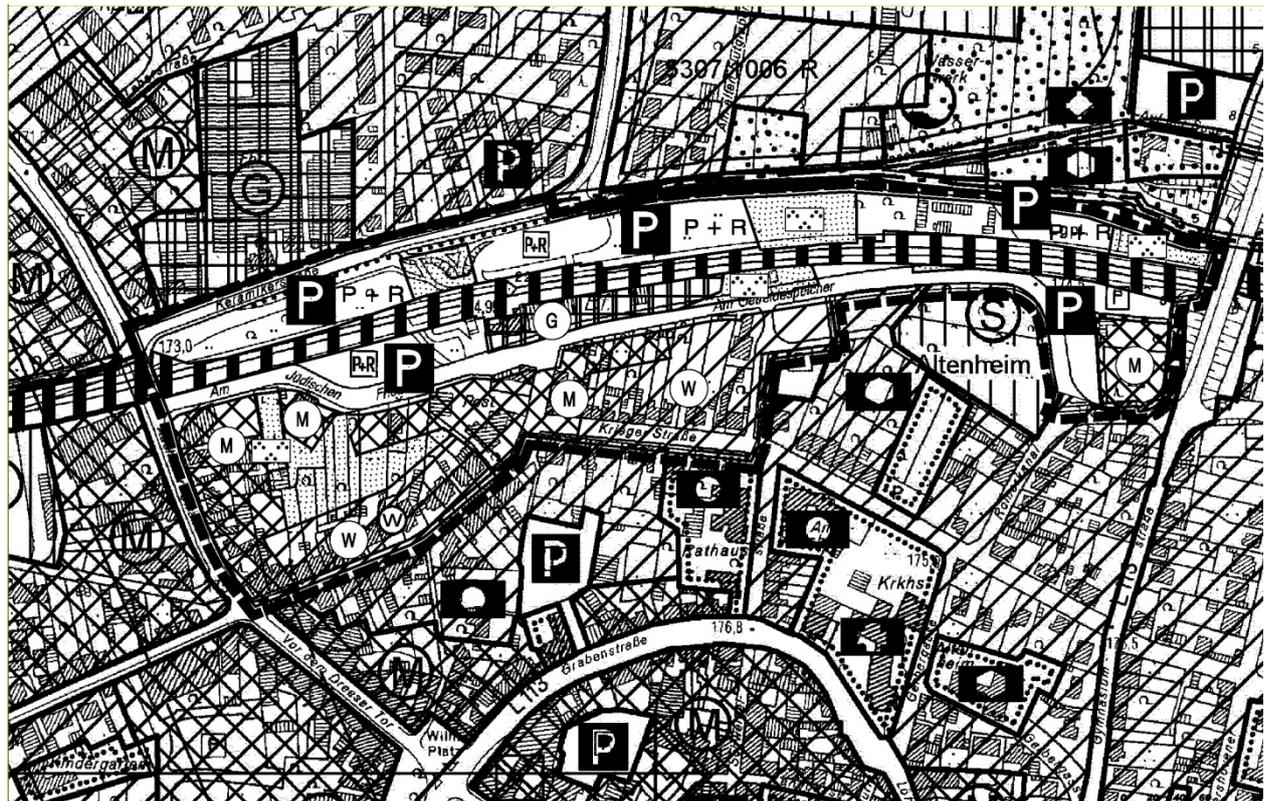
Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist möglich, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch den Bebauungsplan Nr. 60 mit seinen künftigen Darstellungen nicht beeinträchtigt wird. Sie trägt einerseits der Entwicklung der bisherigen Bahnflächen Rechnung, andererseits werden die durch den Rat der Stadt Rheinbach beschlossenen Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes hierdurch planerisch umgesetzt. Die Festsetzungen sind mit den Zielen der Stadtentwicklung Rheinbach vereinbar.

- BEGRÜNDUNG

Bestand



Berichtigung



3.3 Bestehendes Planungsrecht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Am Getreidespeicher“ werden Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 41 und 46 überplant, deren Rechtskraft für diese Bereiche mit der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 60 „Am Getreidespeicher“ aufgehoben werden.

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne) Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege

Zu schützende Baudenkmale sind im Plan gekennzeichnet. Es handelt sich hierbei um Wohngebäude entlang der Bahnhofstraße, den Jüdischen Friedhof und den bedeutsamen Bahnhof mit dem Empfangsgebäude sowie dem angrenzenden Güterschuppen.

Die unmittelbar angrenzende Bebauung muss auf diesen Umstand Rücksicht nehmen. Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen bezüglich der Kubatur und Höhe der angrenzenden Bebauung getroffen, durch die es ermöglicht wird, die Neubebauung im Umfeld des Bahnhofs verträglich einzubinden.

Das Grundstück der ehem. Post an der Bahnhofstraße wurde in Teilen bereits bebaut. Die Neubebauung wurde so konzipiert, dass die Trauf- bzw. Firsthöhe der Nachbarbebauung an der Bahnhofstraße aufnimmt. Dies wird im Bebauungsplan zusätzlich textlich festgesetzt, um eine eindeutige Abgrenzung gegenüber der durch das Baudenkmal Bahnhof festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen in der Nachbarschaft auch für zukünftige Entwicklungen festzuschreiben.

Gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO müssen Neubauten im Mischgebiet MI III westlich der Bahnhofstraße, an der Grenze zu den südlichen Baudenkmalern, die Trauf- bzw. Firsthöhe der Nachbarbebauung Bahnhofstraße aufnehmen

Entlang der Bahnhofstraße steht eine Vielzahl der Wohngebäude unter Denkmalschutz. Diesen Baudenkmalern werden durch den Bebauungsplan Erweiterungsmöglichkeiten zugestanden. Sie entbinden nicht von der Verpflichtung, bauliche Ergänzungen oder Änderungen durch ein eigenes Verfahren genehmigen zu lassen. Dies gilt ebenso für konkrete Veränderungen von Gebäuden in der Nähe von Baudenkmalern gem. §9 Abs. 1 Buchstabe b DSchG NW. Hierzu wird in den Textteil des Bebauungsplanes ein Hinweis aufgenommen.

Der Jüdische Friedhof an der Ladestraße steht ebenfalls unter Denkmalschutz - im Bereich des Friedhofes werden keine Änderungen durch den Bebauungsplan festgesetzt. Der Friedhof wird durch die Festsetzung einer großzügigen privaten Grünfläche des Blockinnenbereiches aufgewertet, sodass hier ökologische Vernetzungen zwischen Fauna und Flora möglich sind.

Bodendenkmalpflege

Am Rande des Plangebietes verläuft die römische Eifelwasserleitung. Teilstücke dieser Leitung wurden bei Erdingriffen im Bereich der Kriegerstraße aufgedeckt und dokumentiert, so dass deren Verlauf (bis auf geringfügige Abweichungen) als weitgehend gesichert nachgewiesen ist. Durch die zurückliegenden Erdingriffe ist davon auszugehen, dass die Wasserleitung in Teilbereichen gestört wurde, dennoch werden hier noch im Boden erhaltene Reste erwartet. Bei neuen Eingriffen ist daher eine Klärung der Ausgangssituation zum genauen Verlauf und zum Erhaltungszustand der Leitung durch eine archäologische Fachfirma erforderlich.

Dieser archäologische Konfliktbereich wird im Bebauungsplan flächig gekennzeichnet. In der Legende erfolgt die Erläuterung „Archäologischer Konfliktbereich“. Hierzu erfolgen unter den Hinweisen Ziffer 1 Hinweise zu weiteren Regelungen und Vorgehensweisen, um Konflikte mit der Bodendenkmalpflege zu minimieren.

Mit dieser Kennzeichnung ist eine ausreichende Anstoßwirkung zur frühzeitigen Kontaktaufnahme mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege gegeben. So können die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden und Baustillstandzeiten werden vermieden.

Aufgrund der Neureglung des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW in der geänderten Fassung vom 27.07.2013) sind die Kosten in Rahmen des zumutbaren vom Verursacher zutragen. Zur Klarstellung wird der Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes entsprechend ergänzt.

Einzelhandelskonzept

Der ursprünglich aus dem Jahre 1990 stammende Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Rheinbach zur Gewerbeansiedlungspolitik, der regelmäßig überprüft und den geänderten Anforderungen und Rahmenbedingungen angepasst wird, beinhaltet in seiner aktuellsten Fassung vom 11.11.2002 das Oberziel, die Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandel, Handwerk und Dienstleistung zu sichern.

Um dieses Oberziel in Hinblick auf die sich stetig wandelnden Anforderungen des Handels erreichen zu können, wurde 2008 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept entwickelt, das der Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 15.09.2008 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen hat.

Es soll insbesondere dazu beitragen, sowohl die Funktion der Innenstadt zu sichern, zu stärken und auszubauen, als auch die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung langfristig sicherzustellen.

Das Einzelhandelskonzept definiert den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den Entwicklungsbereich Innenstadt sowie die Lage von Nahversorgungszentren im Zentralort. Darüber hinaus werden die Lage von dezentralen Nahversorgungsbereichen in den umliegenden Ortsteilzentren und die Lage von möglichen Fachmarktzentren festgelegt.

Um die Zulässigkeit von Einzelvorhaben in den definierten Bereichen planungsrechtlich steuern zu können und um die Baugebiete auch im Sinne der landesplanerischen Zulässigkeit ausweisen zu können, wird die sogenannte Rheinbacher Sortimentsliste, definiert.

In ihr wurde, nach erfolgter Analyse der im Stadtgebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und ihrer Kategorisierung, unter Beachtung des Anhang 1 des Landesentwicklungsprogramms und der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen im Hinblick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Rheinbach, eine Differenzierung nach zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgenommen.

Innerhalb des Plangebietes weist das Einzelhandelskonzept zwei unterschiedliche Bereiche aus. Entlang der Aachenerstraße den nördlichen Teil des „zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ und im Bereich des Bahnhofs und für den nördlichen Teil der Bahnhofstraße den Entwicklungsbereich Grabenstraße-Bahnhof.

Entsprechend den Zielen, die im Einzelhandelskonzept für diese Bereiche formuliert wurden, sind die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, um das Konzept mit den Mitteln der Bauleitplanung umzusetzen.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Innerhalb der letzten Jahre haben sich zudem in einigen Bereichen des Plangebietes die städtebaulichen Zielvorstellungen gewandelt. Die Gründe hierfür sind vielschichtig:

Durch die Erfahrungen bei der Vermarktung der Grundstücke nördlich des Gleiskörpers hat sich herausgestellt, dass die in diesem Bereich ursprünglich vorgesehenen hochwertigen gewerblichen Nutzungen nicht realisierbar bzw. für diese geplanten Nutzungen andere Stadtbereiche als Standort wesentlich attraktiver sind.

Des Weiteren ist aufgrund von sich abzeichnenden Optionen zur Neubebauung und Umnutzung innenstadtnaher sowie innerstädtischer Brachflächen mit einem zunehmenden Parkdruck im Innenstadtbereich zu rechnen. Außerdem gibt es eine sehr hohe Nachfrage nach Park+Ride-Parkplätzen.

Durch ihre Nähe zur Innenstadt, zum Bahnhof und zu arbeitsplatzintensiven Nutzungen eignen sich die Flächen nördlich des Gleiskörpers insbesondere für einen zielgruppenspezifisch ausgerichteten Ausbau des öffentlichen Stellplatzangebotes. Erste Vorüberlegungen bezüglich der Anzahl und Anordnung der Stellplätze sind bereits durch die Verwaltung erarbeitet worden. Der Ausbau der Stellplätze soll schrittweise und bedarfsgerecht erfolgen.

Der Bebauungsplan soll in folgenden wesentlichen Punkten den aktuellen Anforderungen angepasst werden:

- 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

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Für das Plangebiet werden die Nutzungen differenziert festgesetzt, um die große Vielfalt der Nutzungen im Übergang des Bahnhofsbereiches zur Innenstadt qualitativ umsetzen zu können. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Rheinbach werden die Teilbereiche des Plangebietes unterschiedlich dargestellt. So liegen die als **MI I** festgesetzten Bereiche an der Aachenerstraße im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, während die Bereiche **MI III** und **MI IV** sowie **GE I** im Entwicklungsbereich Grabenstraße Bahnhof liegen. Im Hinblick auf das damit verbundene städtebauliche Ziel der qualitätsvollen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet, werden die Einzelhandelsnutzungen in den jeweiligen Teilbereichen differenziert festgesetzt.

Wohngebiete

Die bestehenden, ruhigen Wohngebiete entlang der Bahnhofstraße (**WA I** und **WA II**) mit den unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäuden und die Kriegerstraße (**WA III** und **WA IV**) mit den großen freistehenden Stadtvillen und Doppelhäusern sollen ihren Charakter behalten und die Wohnfunktionen in der Innenstadt stärken. Im Übergang von der Innenstadt zum Bahnhofsbereich werden sie als allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO festgesetzt.

Des Weiteren werden die Flächen südlich der Straße „Am Getreidespeicher“ im Bereich der östlich des Bahnhofs liegenden Unterführung als allgemeine Wohngebiete (**WA IV** und **WA V**) festgesetzt, um die Entwicklung innenstadtnaher Wohnungen zu ermöglichen und den Übergang zu den angrenzenden bestehenden Wohnbereichen herzustellen.

Unterscheidungen der WA Gebiete erfolgen hinsichtlich ihrer baulichen Struktur und der möglichen Nutzungen. Zur Erhaltung des Gebietscharakters der Wohngebiete, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen in allen WA-Gebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Bahnhofstraße ist durch ihre Nähe zur Innenstadt und als Fortsetzung der Müstereifelder Straße hinsichtlich ihrer Nutzung vorgeprägt. In ihr befinden sich bereits heute Verkaufseinrichtungen, ebenso im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes südlich der Straße Am Getreidespeicher (westlich an den festgesetzten verkehrsberuhigten Bereich angrenzend). Für diese Bereiche **WA I** und **WA V** wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 400m² begrenzt. Dies soll dazu dienen, den in diesen Gebieten vorhandenen Einzelhandel weiterhin zu ermöglichen, darüber hinaus jedoch eine für die im Einzelhandelskonzept vorgesehene Entwicklung schädliche Ausweitung des Einzelhandels in diesen Bereichen zu verhindern.

Des Weiteren werden in diesen Gebieten Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe als ausnahmsweise zulässige Nutzungen festgesetzt.

In den übrigen WA-Gebieten sind Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig, da auf Grund der schmalen Grundstücke hier nach-

barschaftliche Störungen erfolgen könnten. Andere nicht störende Nutzungen, wie z. B. Büronutzungen oder Dienstleistungen, können auf Grund ihrer geringeren baulichen Ausprägung in die bestehende städtebauliche Struktur integriert werden.

Mischgebiete

Entlang der innerörtlichen Haupteinfahrt Aachener Straße sind die Erdgeschosse überwiegend gewerblich genutzt. In den Obergeschossen wird Wohnraum angeboten. Zur Erhaltung der Nutzungsvielfalt des Gebietes wird daher entlang der Aachener Straße ein Mischgebiet (**MI I**) festgesetzt. Das **MI I** liegt laut dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach im zentralen Versorgungsbereich der Stadt.

Die Flächen **MI II** liegen außerhalb der im Einzelhandelskonzept für zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesenen Flächen. Hier werden daher Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Während die Einzelhandelsnutzung im zentralen Versorgungsbereich allgemein zulässig ist wird sie für die im Entwicklungsbereich liegenden Gebiete **MI III** und **MI IV** in ihrer möglichen Verkaufsfläche auf 400 m² begrenzt. Durch die eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandel im Bereich des Entwicklungsbereiches Grabenstraße Bahnhof, wird einerseits die wichtige Städteingangsfunktion des Bahnhofsbereichs und die Anbindung dieses Bereichs über die Bahnhofstraße und den im weiteren Verlauf angrenzenden Fußweg, der die Bahnhofstraße mit der Grabenstraße verbindet, gestärkt. Auf der anderen Seite wird verhindert, dass es hier zu einer Ansiedlung von Versorgungsbetrieben kommt, die im Widerspruch zur gewünschten Konzentration der Versorgungsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich stände.

Die Aktivierung der Flächen auf der Südseite der Straße „Am Jüdischen Friedhof“ / „Am Getreidespeicher“ - soll Auswirkungen auf die bestehenden Siedlungsbereiche im Umfeld des Bahnhofs haben und zur Belebung und wirtschaftlichen Entwicklung des Gebietes beitragen. In den jeweiligen Kreuzungsbereichen der Straße bestehen bereits gemischt genutzte Gebäude. Die Baugebiete sollen die Möglichkeit erhalten, zumindest in das Erdgeschoss der Bebauung attraktive gewerbliche Nutzungen aufnehmen zu können und durch den Bau von Wohnungen in den Obergeschossen zur Belebung des Gebietes und der Innenstadt beizutragen.

Im Osten des Plangebietes zwischen der Gymnasiumstraße und dem Altenheim steht ein einzelnes Wohngebäude. Als städtebaulich architektonischer Auftakt zur Innenstadt kann hier die Möglichkeit zur Errichtung eines zweigeschossigen, anspruchsvoll gestalteten Baukörpers genutzt werden, der sowohl Büro-, Dienstleistungsnutzungen aber auch Verwaltung jeweils in Kombination mit Wohnraum beherbergt. Daher wird auch diese Fläche als Mischgebiet (**MI V**) ausgewiesen.

Um den gewünschten Gebietscharakter einer verdichteten, kleinteiligen innerstädtischen Mischstruktur zu entwickeln und nicht zusätzliche Verkehre in das Gebiet zu ziehen, werden die gemäß BauNVO allgemeinzulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen als nicht zulässig festgesetzt.

Die Ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ansonsten ist eine negative Beeinflussung der Qualität der angesiedelten Nutzungen zu befürchten. Das Plangebiet würde einen Charakter bekommen, der die Verdrängung von qualitätsvollen Anbietern fördert oder deren Ansiedlung verhindert (Tradingdown-Effekt).

Die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen, Dienstleistern, Gastronomie, Büros und nicht störendem Gewerbe sowie einzelnen Geschäften trägt zur Urbanität des Viertels bei.

Sämtliche o.g. Gebiete werden als Mischgebiete (MI) gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1-3 und 5 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten werden nur nichtstörende Gewerbebetriebe zugelassen, um zu gewährleisten, dass auch die Flächen, die unmittelbar an der Bahntrasse liegen, dem Charakter des Gebietes entsprechen. Da die Flächen **GE I** laut Einzelhandelskonzept im Entwicklungsbereich liegen, wird hier Einzelhandel mit bis zu 400m² Verkaufsfläche zugelassen. Im **GE II** ist Einzelhandel ausgeschlossen.

Um zu verhindern, dass das Plangebiet einen Charakter erhält, der die Verdrängung von qualitativ hochwertigen Anbietern fördert oder deren Ansiedlung verhindert (Tradingdown-Effekt), werden Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment aus nicht jugendfreien Artikeln und/oder Druckerzeugnissen besteht, z. B. Sexshops in allen Bereichen generell ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gebieten **WA I** und **WA II** gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten und mit GRZ = 0,6 festgesetzt. Hierdurch soll einerseits die gewünschte städtebauliche Dichte an den zentrumsnahen Standorten erreicht werden. Andererseits wird durch die festgesetzten sich anschließenden privaten Grünflächen sichergestellt, dass hier gesundes Wohnen und Arbeiten möglich ist.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwingend zwei gesetzt, damit bei zukünftigen Baumaßnahmen, das im Bestand vorhandene Maß nicht unterschritten wird. So wird der Gebietscharakter, der durch den Bestand vorgeprägt ist, erhalten und weitergeführt.

Das Mischgebiet **MI I** im Bereich der Aachener Straße/Am Jüdischen Friedhof liegt im zentralen Versorgungsbereich. Auf Grund der hier angestrebten Versorgungsnutzungen mit ihrem erhöhten Flächenbedarf, wird ebenfalls vor dem Hintergrund der privaten, ausgedehnten rückwärtigen Grünfläche mit einer erhöhten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) - entsprechend der zulässigen Geschossigkeit der Hauptbaukörper von 2 bis 3 Geschossen – von 1,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch die Festsetzung der großzügigen privaten Grünfläche im Anschluss an die Bebauung erreicht.

Für das MI V wird eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt, um hier im Kreuzungsbereich an der aufsteigenden Brückenanlage einen angemessenen Baukörper zu ermöglichen, Überhöhungen jedoch zu vermeiden. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten als Obergrenzen für GRZ und GFZ möglichen Werte von 0,6 und 1,2 werden für das MI V festgesetzt und somit eingehalten.

In den übrigen Mischgebieten erfolgt die Überschreitung der Höchstgrenze der GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, da in den Mischgebieten auf Grund der gewünschten baulichen Dichte im Bahnhofsbereich eine zwei- bis dreigeschossige Nutzung ermöglicht

wird. Die Anforderungen an gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Für das Grundstück des ortsbildprägenden ehem. Getreidespeichers werden bei einer Neubebauung maximal 5 Geschosse zugelassen. Die Bebauung links und rechts des ehemaligen Getreidespeichers soll sich in ihrer Kubatur auf das Baudenkmal Bahnhof beziehen und wird daher 2-3-geschossig festgesetzt. In dem Gewerbegebiet **GE I** und **GE II** werden entsprechend dieser Intention eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,8 festgesetzt.

5.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe bei Neubauten in den Gewerbegebieten GE I und GE II sowie bei Gebäuden in den Mischgebieten MI III und MI IV auf der Südseite der Straßen „Am Jüdischen Friedhof“ und „Am Getreidespeicher“ dürfen maximal 186,36 m ü. NN betragen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die neuen Gebäude im Erscheinungsbild das historische Bahnhofgebäude nicht überragen. Da die städtebaulich relevante Höhe eines Baukörpers die aufsteigende Wandhöhe ist, wird diese Höhe fixiert. Diese maximale Höhe richtet sich nach den Vorgaben der Bezirksregierung Köln, die in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in seiner Erstaufstellung aussagt, dass sich die maximale Höhe einer Neubebauung im Umfeld des Bahnhofs nach der Höhe des seitlichen Schopfwalmdaches des unter Denkmalschutz stehenden Empfangsgebäudes zu richten hat. Diese maximale Höhe wird im Bebauungsplan mit 186,36 m ü. NN festgesetzt. Das entspricht bei einer Kanaldeckelhöhe von 174,49m (im Bereich des Bahnhofgebäudes) einer Gebäudehöhe von 11,87m.

Im Bereich des MI III westlich der Bahnhofstraße, soll die, durch die denkmalgeschützte Bebauung gebildete, Raumkante der Bahnhofstraße fortgeführt werden. Daher wird festgesetzt, dass die Bebauung die Trauf- und Firsthöhen der Nachbarbebauung aufnehmen muss.

5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baulinien und Baugrenzen definiert. Sie sind so dimensioniert, dass eine bauliche Entwicklung der Bereiche entlang der Straße „Am Jüdischen Friedhof“ / „Am Getreidespeicher“ ermöglicht wird, ohne dass die für die gesunden Wohnverhältnisse in den Allgemeinen Wohngebieten so wichtigen Grünflächen verloren gehen können.

Im Straßenraum werden Baulinien dort festgesetzt, wo das Vor- und Zurücktreten von zusammenhängenden Baufluchten eine besondere städtebauliche Bedeutung hat.

Im MI I und im WA I wird entlang der Aachener Straße und im weiteren Verlauf um die südliche Eckbebauung herum in der Bahnhofstraße (WA II) eine Baulinie festgesetzt, um hier den Charakter der Straßen in Gestalt der gründerzeitlichen Bebauung zu erhalten. Eine Baulinie wird auch im WA III und WA IV entlang der Kriegerstraße festgesetzt. Wie bereits in der Bahnhofstraße so ist auch in der Kriegerstraße der Straßenraum durch die gründerzeitliche Bebauung in zusammenhängenden Baufluchten gefasst.

Im Unterschied zu Baugrenzen unterbinden die Baulinien neben des Überschreitens der Fluchtlinie auch ein willkürlich erscheinendes Zurücktreten einzelner Gebäuden aus den zusammenhängenden Baufluchten.

Die den Straßenraum ordnenden und prägenden Elemente bleiben erhalten und rechtfertigen städtebaulich die Einschränkung des Eigentumsrechts.

Durch die Zulässigkeit, die Baulinie im MI I, in Ausnahmefällen durch untergeordnete Bauteile um 1,0 m zu unter- bzw. überschreiten, wird die Möglichkeit gegeben, vor die Fassadenebene vorspringende Bauteile, wie z.B. Vordächer, Treppenhäuser oder Erker, zuzulassen. Für die begleitende Verkehrsfläche bedeutet dies keine Einschränkung in der Funktion, da die Baulinien um mehr als um 1.50 m hinter der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt sind, und eine maximale Überschreitung der Baulinien nur bis zur Straßenbegrenzungslinie oder bis zur anschließenden Verkehrsfläche zulässig ist.

Um geometrische Abweichungen aufzufangen, ist eine geringfügige Über- bzw. Unterschreitung im Bestand als Ausnahme zulässig. Darüber hinaus sind weitere Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile (Erker u. ä.) als Ausnahme zulässig, wenn dies aus denkmalpflegerische Gründen, entweder zum Erhalt des Gebäudes oder aus Gründen des stadtgestalterischen Ensembles, erforderlich ist.

Im Bereich des GE I wird eine Baulinie entlang des bestehenden denkmalgeschützten Bahnhofgebäudes festgesetzt, um hier einerseits den historische Wichtigkeit der Gestalt des Gebäudes zu unterstreichen und für zukünftige Entwicklungen zu sichern und andererseits, die durch den für den Erhalt notwendig werden den Entwicklungen, innerhalb der bestehenden Gebäudesituation möglich zu machen.

Im Bereich der Aachenerstraße muss ein Sichtdreieck freigehalten werden, damit der Kreuzungsbereich von der Gleisanlage, unter anderem zu Sicherheitszwecken, einsehbar bleibt. Die benötigten Flächen werden als nicht bebaubar festgesetzt.

Bauweise

Entlang der Aachener Straße wird eine geschlossene Bebauung festgesetzt, um das Erscheinungsbild des Straßenzuges aus der Innenstadt heraus fortzuführen. Damit entspricht die städtebauliche Gestalt in diesem Bereich der gewünschten Nutzungsdichte. Ebenfalls als geschlossene Bebauung werden die Bereiche **WA I**, **WA III** und **MI IV** festgesetzt. Während die Gebäude im WA I und MI IV schon im jetzigen Bestand eine geschlossene Bebauung aufweisen, die zukünftig gesichert werden soll, besteht die Bebauung im WA III heute aus zwei Baugruppen und einem dazwischen liegenden Einzelgebäude, dass auf der westlichen Grundstücksgrenze errichtet ist.

Da die schmale Parzellenstruktur keine beidseitigen Grenzabstände zulässt und das vorhandene Einzelgebäude auch weiterhin Planungsrechtlich gesichert sein soll, wird es als Teil der geschlossenen Bauweise eingestuft, da z. B. Mauern und andere bauliche Verbindungen zu den Nachbargebäuden vorhanden sind bzw. hergestellt werden können.

In den übrigen Gebieten wird die offene Bauweise festgesetzt, um trotz des hohen Grades der baulichen Nutzung gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse sicher zustellen.

5.2 Stellplätze, Garagen, Zugänge, Zufahrten und Nebenanlagen

Um den Verkehrsfluss auf der Straße „Am Jüdischen Friedhof“ und im weiteren Verlauf der Straße „Am Getreidespeicher“ nicht nachhaltig zu behindern, werden im Verlauf dieser Straße je Grundstück und Vorhaben nur eine kombinierte Zu- und Ausfahrt in einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig.

Weiterhin trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für die Lage und Anordnung von Garagen, Carports und Stellplätzen, um so zu verhindern, dass Vorgarten- und Gartenbereiche zugeparkt werden. Diese Festsetzungen werden nur in den Gebieten MI I, GE I und GE II gelockert, um hier dem höheren Stellplatzbedarf gerecht zu werden.

Die Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO dient der Unterbringung von Versorgungsanlagen im Baugebiet, um eine angemessene Versorgung der bestehenden und neuen Bauflächen sicher zu stellen.

5.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Ein Ziel des Bebauungsplan Nr. 60 ist es, im Bereich der Bahnanlagen im Einzugsbereich der Innenstadt und der Fachhochschule ein großes Angebot an Stellplatzflächen (Park+Ride–Parkplätze und öffentliche Parkplätze), zu entwickeln. Hier besteht ein großer Bedarf nach Parkflächen, da die Flächen an der Bahnanlage auf Grund ihrer guten fußläufigen Erreichbarkeit und ihrer innenstadtnahen Lage den Bedarf beiderseits der Bahntrasse abdecken können. Die hierfür vorgesehenen Flächen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Es entstehen auf diese Weise innenstadtnahe Parkplätze im Norden der Kernstadt, fußläufig zum zentralen Einkaufsbereich. Sie stellen ein Pendant zu den südlich gelegenen Parkplätzen an den Wällen dar und bilden so eine Verkehrsentslastung der Innenstadt.

Die Festsetzung der übrigen Verkehrsflächen erfolgt nach dem tatsächlichen Bestand.

Dabei werden die Bahnunterführungen und ihre Zuwegungen als Fußgängerbereiche festgesetzt. Die Fortführung der östlichen Unterführung in Richtung Innenstadt wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Hier befinden sich ein Parkplatz und die Zufahrt zu privaten Stellplätzen. Die Verbindung in Richtung Innenstadt ist nur für Fußgänger durchlässig, kann aber von der Feuerwehr zu Rettungszwecken befahren werden.

Eine Fläche südlich der Bahntrasse wird als private Stellplatzfläche genutzt und wird daher als solche festgesetzt.

Entlang der Straße „Am Jüdischen Friedhof“ und in deren weiteren Verlauf der Straße „Am Getreidespeicher“ wird die Zufahrtsmöglichkeit in die südlich angrenzenden Misch- und Allgemeinen Wohngebiete auf eine Zufahrt pro Grundstück begrenzt. Da diese Verkehrswegeverbindung eine gesamtstädtische Bedeutung hat, soll verhindert werden, dass ihre Funktion durch zu viele Grundstückszufahrten eingeschränkt wird.

Nördlich der Gleisanlagen verläuft eine Kabeltrasse die dem Betrieb der Bahnanlagen dient. Einer Nutzung der Flächen als Park+Ride-Parkplatz steht sie nicht entgegen. Um jedoch den Zugang zu den dort liegenden Leitungen jederzeit zu ermöglichen, wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Deutschen Bahn AG oder einen ihrer Rechtsnachfolger festgesetzt.

5.4 Technische Erschließung

Versorgung des Gebietes mit Energie und Wärme

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches, in großen Teilen seit langem bebautes Gebiet. Die vorhandenen Erschließungsleitungen sind ausreichend dimensioniert um die ergänzenden Nutzungen auch weiterhin zu versorgen.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wird das Plangebiet von Ferngasleitungen tangiert und teilweise durchmessen. Diese werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen die dem Schutz dieser wichtigen Versorgungsleitungen dienen.

Abwasser

Die im Plangebiet installierten Abwasserkanäle sind ausreichend dimensioniert um die durch die Nutzungserweiterung anfallenden Mehrmengen der verschmutzten und nicht verschmutzten Abwässer aufzunehmen.

Niederschlagswasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bestehende innerstädtische Quartiere, deren Grundstücke nicht erstmalig bebaut werden. Eine Verpflichtung zur Versickerung, zur Verrieselung oder zur ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 51 a Landeswassergesetz, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist, ergibt sich daher nicht. Das anfallende Niederschlagswasser ist, wie das Schmutzwasser, gemäß den Regelungen der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Auf Antrag und bei vorliegendem Nachweis, dass das Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück beseitigt werden kann, kann eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Abwasserbeseitigungssatzung erteilt werden. Gegebenenfalls ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Sieg-Kreis zu beantragen.

Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung wird empfohlen, bei den jeweiligen Bauvorhaben Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Zisternen) vorzusehen.

5.5 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Die Bereiche der Fußgängerunterführungen nördlich und südlich der Bahntrasse werden als öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, um die Flächen in Ihrer Gestaltqualität sichern zu können.

Um die öffentlichen Verkehrsflächen gestalterisch von den Bahnanlagen abzusetzen, wird eine Fläche, die nicht mehr als zu Parkierzwecken genutzt werden kann, östlich der privaten Parkplatzanlage, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit einer Gestaltung der Fläche mit Aufenthaltsqualität.

Am östlichen Rand des Plangebietes, nördlich der Bahntrasse wird eine öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, die in direkter räumlicher Verbindung zum Grünzug Tüttelbach besteht.

Die Fläche des Jüdischen Friedhofes, wird als öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Friedhoffestgesetzt. Der Friedhof wurde 1893 angelegt und bis Anfang der 1930er Jahre belegt, er wurde während der Zeit des Nationalsozialismus nahezu gänzlich zerstört.

Er unterliegt als Gesamtanlage seit 1986 dem Denkmalschutz. Hierzu zählt auch der auf dem Grundstück vorhandene, alte Baumbestand, der für das Landschaftsbild vor Ort Leit- und Gliederungsfunktion übernimmt.

Private Grünflächen

Im Bereich zwischen den Gebieten **MI I**, **MI II**, **MI III** und **WA I** und **WA II** südlich der Straße „Am Jüdischen Friedhof“, östlich der Aachener Straße und westlich der Bahnhofstraße werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten festgesetzt.

Durch die Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung an dieser Stelle verhindert werden, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert bleiben.

5.6 Pflanzbindungen

Auf der im Nordosten festgesetzten öffentlichen Grünfläche werden Pflanzbindungen textlich festgesetzt damit die Fläche als Ausweichhabitat für die Zauneidechse geeignet bleibt und somit dem Schutz dieser Art dient. Dieses ist auch der Grund dafür, dass diese Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird.

Die an der Straße „Am Jüdischen Friedhof“ befindliche Platane soll auf Grund ihres ortsbildprägenden Erscheinungsbildes über eine Festsetzung zum Erhalt von Pflanzungen gesichert werden. Ziel ist die dauerhafte Erhaltung des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbaums. Sollten im Kronentraufbereich des Baums Baumaßnahmen stattfinden, ist dieser im Sinne von DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) während der Bauzeit zu schützen und zu sichern. Befahren des offenen Traufbereichs mit Baumaschinen und Lagerung von Baumaterialien sind nicht zulässig. Vor Durchführung von Baumaßnahmen, in einem Abstand von 20 m oder geringer, sind in Abstimmung mit der Stadt Rheinbach entsprechende Schutzmaßnahmen von einer Fachkraft festzulegen. Pflegemaßnahmen an der Platane, die den Erhaltungszielen bzw. der Verkehrssicherheit dienen, können je nach Bedarf durchgeführt werden.

Standort des Baums ist der direkte Randbereich der festgesetzten Verkehrsfläche zum angrenzenden Mischgebiet. Maßnahmen zur Sicherung und zur dauerhaften Erhaltung betreffen demzufolge den öffentlichen und privaten Bereich, insbesondere bei Baumaßnahmen im Nahbereich

5.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im bebauten Innenbereich von Rheinbach. Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang und greift damit das Prinzip des sparsamen Umgangs mit Neuversiegelung von Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB auf. Durch die Nutzung von Flächen inmitten vorhandener Bebauung und Infrastruktur werden ökologisch wertvollere Flächen am Ortsrand geschützt und das Wachstum des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima reduziert.

Das Plangebiet ist einerseits schon zu rd. 44 % versiegelt, andererseits sind auf den Bahnbrachen und in den Gärten relativ hohe Gehölzanteile zu finden. Einheitliche Klimafunktionen sind dem Gelände folglich nicht zuzuordnen. Vielmehr stehen Klimacharakteristika des Siedlungsraumes wie reduzierte bodennahe Luftbewegungen sowie höhere Luft- und Bodentrockenheit den klimatisch ausgleichenden Grünflächen gegenüber. Als Vorbelastung in lufthygienischer Hinsicht sind die bestehenden Straßen, die Bahnlinie und die Siedlungsflächen, überwiegend Wohngebiete, an Aachener und Keramikerstraße auch Misch- und Gewerbegebiete mit ihren jeweiligen betriebsbedingten Immissionen aufzufassen. Lufthygienisch problematische, d.h. austauscharme Wetterlagen sind kaum anzunehmen, die Starkwinde aus Südwesten können ungehindert zutreten und sorgen im Allgemeinen für eine gute Durchlüftung des Siedlungsbereiches.

Durch die Nähe der Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen zur Innenstadt mit Läden, Dienstleistungen und Arbeitsstätten werden Verkehrsbewegungen reduziert. Mit der Festsetzung von Park+Ride-Parkplätzen wird die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel gefördert und der Anteil des MIV reduziert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baulinien und Baugrenzen definiert. Sie sind so dimensioniert, dass überwiegend eine bauliche Entwicklung als Blockrand ermöglicht wird und in den Wohngebieten die wichtigen Grünflächen in Form von Hausgärten in den Innenbereichen der Blöcke erhalten werden können. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und instand zu halten. Im Westen des Plangebietes sind die Hausgärten als private Grünflächen festgesetzt und dienen somit der Verbesserung des Kleinklimas und vermindern das Aufheizen der Flächen in den Sommermonaten. Eine Begrünung der Dachflächen ist zur Reduzierung der sommerlichen Aufheizung der Gebäude grundsätzlich zulässig.

Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen und an den Fassaden grundsätzlich möglich und durch die überwiegende Ausrichtung der Bauflächen in nord-südlichen Richtungen begünstigt. Durch großflächige Innenbereich der Baublöcke mit privaten Gartenflächen und eine durchgehende zulässige Gebäudehöhe von zwei bis drei Geschossen wird eine gegenseitige Verschattung der Gebäude zugunsten einer solaren Nutzung gering gehalten.

Aufgrund der ungünstigen Wasserdurchlässigkeitswerte des anstehenden Bodens scheidet eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort weitgehend aus.

Mit dem Ziel einer nachfrageorientierten Planung werden keine speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf der Bebauungsplanebene vorgenommen. Bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirkt jetzt und zukünftig Straßenverkehrslärm sämtlicher Straßen innerhalb sowie unmittelbar angrenzender Straßen, Verkehrsgläusche der bestehenden und geplanten Parkplätze sowie der Bahnstrecke Bonn-Euskirchen ein. Die Geräuscheinwirkungen wurden deshalb in einer schalltechnischen Untersuchung (KRAMER Schalltechnik GmbH, Bericht-Nr.: 0402021/01 vom 10. November 2004) ermittelt. Der Bericht wird der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt. Für die der Berechnung zu Grunde gelegten Verkehrsdaten wurde auf die aktuell ermittelten Angaben der Verkehrsuntersuchung Rheinbach zurückgegriffen, die die Prognosewerte der Verkehrsbelastung bis zum Jahr 2015 berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zum 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 ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen. Im Bebauungsplan werden die Bereiche, in denen Maßnahmen erfolgen müssen, durch "Lärmpegelbereiche" dargestellt.

Für die relevanten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen durch folgende Tabelle im Bebauungsplan festgesetzt:

Lärm- pegel- bereich	Maßgeblicher Außenlärm- pegel lt. den Lärmkarten zur Tageszeit in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstal- ten und Sanatori- en	Aufenthalträume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten	Büroräume u.ä. ¹⁾
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
III	61-65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

¹ Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.

Lärmpegelbereich V (71-75 dB(A))

Dies betrifft nur die direkten Randbereichen der MI- und GE-Gebiete an der Aachener Straße.

- Außenwände
- Fenster, Fenstertüren: Keine weitergehenden Anforderungen
Schallschutzklasse 4 nach VDI 2719,
Ausgabe August 1987, bei der Bestellung
sollte ein Prüfzeugnis mit $R'w \geq 42$ dB vo-
rausgesetzt werden.
- Dächer ausgebauter
Dachgeschosse Falls nicht massiv ausgeführt, ist ein be-
wehrtes Schalldämm-Maß $R'w \geq 50$ dB
erforderlich

Lärmpegelbereich IV (66-70 dB(A))

Dies betrifft die Bereiche an der Aachener Straße, dem Bahnübergangsbereich und die Zufahrt (Am jüdischen Friedhof) zum Bahnhof. Weiterhin das Gewerbegebiet am Bahnhof und Teilabschnitte der Bahnhofstraße und Kriegerstraße.

- Außenwände
- Fenster, Fenstertüren: Keine weitergehenden Anforderungen
Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719,
Ausgabe
August 1987, bei der Bestellung sollte ein
Prüfzeugnis mit $R'w \geq 37$ dB vorausge-
setzt werden
- Dächer ausgebauter
Dachgeschosse Falls nicht massiv ausgeführt, ist ein be-
wehrtes Schalldämm-Maß $R'w \geq 45$ dB
erforderlich

Lärmpegelbereich III mit (61-65 dB(A))

Dieser betrifft die über die in den Lärmpegelbereichen IV und V hinausgehenden Bereiche zu den Verkehrswegen.

- Außenwände
- Fenster, Fenstertüren: Keine Anforderungen
Keine Anforderungen die über die für
Neubauten vorgeschriebenen Bauausfüh-
rungen hinaus gehen. (Schallschutzklas-

- | | |
|------------------------------------|--|
| - Dächer ausgebauter Dachgeschosse | se 2)
Falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewehrtes Schalldämm-Maß $R'w \geq 40$ dB erforderlich |
|------------------------------------|--|

Im übrigen Plangebiet mit den Lärmpegelbereichen I und II (51-55 und 56-60 dB(A)) werden seitens des Gutachtens bei Neubauten keine Anforderungen gestellt.

Für Büronutzungen und ähnliches gelten jeweils die Anforderungen des nächst niedrigen Bereichs.

An Schlafräumen, bei denen nachts der Mittelungspegel von 45 dB(A) überschritten wird, ist der Einbau einer entsprechend ausgelegten fensterunabhängigen Lüftungsanlage vorzusehen.

Diese Maßnahmen werden textlich festgesetzt und im Bebauungsplan verortet.

Altablagerungen

Werden bei Umbau- oder Bodenaushubmaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist das Amt für Gewässerschutz und Abfallbeseitigung beim Rhein-Sieg-Kreis zu benachrichtigen und eine mögliche Kontamination, unter Begleitung eines sachverständigen Gutachters, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Dieser Hinweis wird in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Im Auftrag der Deutschen Bahn AG wurden die Bahnflächen am Standort Rheinbach auf Altlasten untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Gutachten „Historische Erkundung des Standortes 8543, Rhein-Sieg-Kreis, Strecke 2645 Bonn-Euskirchen, Teilstandort Rheinbach, des Ing. Büros Spitzlei&Jossen, Siegburg, April 1999“ dargestellt.

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. Das Gutachten empfiehlt weitere orientierende Untersuchungen, die im Rahmen des Bauantragsverfahrens durchzuführen sind.

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.

Kampfmittel

Die Luftbildauswertung der von den Alliierten aufgenommenen Luftbilder durch das Ing. Büro Spitzlei&Jossen zeigen auf dem Bahngelände zwei Trichter; die sie verursachenden Bomben scheinen jedoch keinen Schaden angerichtet zu haben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dennoch die zuständige Bezirksregierung zu beteiligen. Dies wird im Textteil des Bebauungsplanes als Hinweis aufgenommen.

5.9 Gestaltungsregelungen

Die Stadt Rheinbach zeichnet sich durch eine hohe Qualität der städtebaulichen Gestalt aus. Für den Bereich der Innenstadt wurde daher eine Gestaltungssatzung aufgestellt. Deren Geltungsbereich berührt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 60 nicht, schließt jedoch im Südwesten im Bereich Aachener Straße/Bahnhofstraße unmittelbar an das Plangebiet an. Zur Sicherung der Gestaltqualität im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 60 und zur Anpassung des Erscheinungsbildes an die Kernstadt, werden die Festsetzungen zur Gestaltung in Anlehnung an die Regelungen in der Gestaltungssatzung getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Festsetzungen zu Werbeanlagen mit Beschränkungen zu Art, Umfang, Gestaltung und Positionierung von Werbeanlagen, um ein qualitativvolles Stadtbild zu erhalten, bei dem keine Werbeanlagen dominieren.

Die Dachlandschaft in Rheinbach wird durch geneigte Dächer geprägt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete im Übergang zur Kernstadt von Rheinbach, werden daher Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° festgesetzt. Um eine übermäßige Beschränkung zu vermeiden, sind bei untergeordneten Gebäudeteilen, Garagen, Carports und Nebenanlagen auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.

Auch für die Installation von Sende- und Empfangsanlagen, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen sowie weitere technische Anlagen werden Vorgaben formuliert, mit dem Ziel, die gestalterischen Qualitäten der Kernstadt in das Plangebiet zu übertragen und somit das einheitliche stadtgestalterische Erscheinungsbild über die Kernstadt hinaus zu erweitern. Dies gilt, neben den Gründen für eine Verbesserung des Kleinklimas, auch für die Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen, wonach nicht überbaubare Grundstücksflächen, mit Ausnahme der eventuell erforderlichen Zufahrten und Zugänge und Höfe, gärtnerisch anzulegen und instand zu halten sind. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind aus stadtgestalterischen Gründen so anzuordnen, dass die Abfallbehälter vom Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

5.10 Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan werden gekennzeichnet:

- die Bahnanlagen sowie die durch die Bahn gewidmeten Flächen, die mit anderen Nutzungen überlagert werden,
- die Lage der Kabeltrasse des F 3232 42 F-Kabel Bonn – Euskirchen,
- die Lage der das Plangebiet tangierenden Ferngasleitungen Nr. 3/23/9, Nr. 3/23/409 und Nr. 3/23/105 und
- Die Altlastenverdachtsfläche 53071015-0 im Bereich der Aachener Straße. Auf Grund neuer Erkenntnisse beschränkte sich die altlastenrelevante Nutzung (ehemalige Tankstelle und ehemalige Schlosserei) nur auf das Grundstück Aachener Straße 8 (Gemarkung Rheinbach, Flur 25, Flurstück 215). Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche wurde entsprechend angepasst.

5.11 Hinweise

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des Bebauungsplanes werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

- Bodendenkmalpflege und Denkmalpflege
- Böden
- Gewässerschutz
- Bergbau
- Gasleitung
- Kabeltrasse DB AG
- Kampfmittel
- Schutz vor Einbruch
- Energiesparmaßnahmen
- Altlasten
- Niederschlagswasserbeseitigung
- Richtfunktrassen

Bodendenkmalpflege - Denkmalpflege

Die Römische Wasserleitung aus der Eifel nach Köln führte durch das heutige Stadtgebiet Rheinbachs. Teile der römischen Wasserleitung wurden im Plangebiet gefunden und werden im südlichen Teil des Plangebietes, nördlich der Kriegerstraße auch noch erwartet. Eine erste Erwähnung einer Ansiedlung im heutigen Stadtgebiet fand 762 statt. Daher ist es möglich in Rheinbach Zeugnisse zu finden, die die Siedlungsgeschichte dieses Bereiches belegen.

Im Bebauungsplan werden aus diesem Grund unter Ziffer 1 Bodendenkmalpflege – Denkmalpflege folgende Hinweise gegeben:

1.1 Nachrichtliche Übernahme - Archäologischer Konfliktbereich

Durch das Plangebiet verläuft die römische Eifelwasserleitung. Im Bereich zwischen Krieger Straße und der Straße "Am Getreidespeicher" liegen begründete Verdachtsflächen, die als archäologischer Konfliktbereich gekennzeichnet sind.

Zur Vermeidung von Baustillstandszeiten sind Erdingriffe in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen unter archäologischer Fachaufsicht auszuführen. Aufgedeckte Bodendenkmäler sind fachgerecht zu untersuchen und zu dokumentieren. Die Durchführung dieser archäologischen Sicherungsmaßnahmen ist beim LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu beantragen. Gem. § 29 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) sind die dafür anfallenden Kosten im Rahmen des Zumutbaren vom Verursacher der Bautätigkeit zu übernehmen.

Bei Beauftragung einer archäologischen Fachfirma muss vor Beginn der Erdarbeiten eine Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW vorliegen.

1.2. Bodendenkmalpflege

Im gesamten Plangebiet ist mit der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) wird hingewiesen. Dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende, wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können. Auf § 29 DSchG (Kostentragung) wird hingewiesen.

1.3. Baudenkmäler

Bei konkreten Veränderungsvorhaben an und in der Umgebung von Baudenkmälern ist ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren gem. § 9 Abs.1 DSchG durchzuführen.

Auf diese Weise wird den Belangen der Denkmalpflege Rechnung getragen

Böden

Zum Schutz der Böden und des Grundwassers werden Hinweise zum Umgang mit dem, bei Baumaßnahmen anfallenden Aushub, dem Einbau von Recyclingstoffen und dem Verhalten beim Auffinden verunreinigter Bodenhorizonte getroffen

Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone des Wasserwerkes Swisttal / Heimerzheim. Die hier erforderlichen Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen. hierzu zählt auch der Umgang beim Einbau von Recyclingstoffen (s.h. Hinweis zu Böden)

Bergbau

Nach den Daten einer örtlichen Grundwassermessstelle liegt das Grundwasser (GW) im Schwankungsbereich um 154m NN (Messung am 25.01.1996) bei 154,3 m NN). Im Bezug zur Geländeoberfläche ergeben sich damit Flurabstände von 17 -20 m.

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung. Grundsätzlich können die hierdurch bedingten geologischen Verhältnisse zu Rissbildungen führen. Daher ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Grundwasserstand zu prüfen um Schäden an der zukünftigen Bebauung zu verhindern.

Gasleitung

Zum Schutz der vorhandenen Gasleitungen werden Hinweise aufgenommen, die die Vorgehensweise bei Anpflanzungen und Maßnahmen im Bereich der Leitungsführung betreffen. Zusätzlich wird die Lage der Gasleitungstrasse in der Zeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

Es wird der Hinweis gegeben, dass bei Maßnahmen im Umfeld der Ferngasleitungen das Merkblatt der Ruhrgas AG: Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten ist.

Bei den nachrichtlich eingetragenen Ferngasleitungen sind die grundbuchrechtlich gesicherten Schutzstreifen jeweils 4m beidseits der jeweiligen Leitungssachse zu berücksichtigen.

Kabeltrasse DB AG

Im Bereich der nachrichtlich dargestellten Kabeltrasse der DB AG, insbesondere in den mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen, dürfen grundsätzlich keine Bäume und Sträucher bis zu einer Entfernung von 2 Metern beiderseits der Leitungssachse gepflanzt werden, damit hier die für die Bahn betrieblich notwendigen Anlagen keinen Schaden nehmen und einreibungsloser Betrieb der Bahnlagen gesichert wird.

Kampfmittel

Da eine Kampfmittel Freiheit nicht garantiert werden kann wird ein Hinweis zum Verhalten bei Auffinden von Kampfmitteln in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Konkretisierung einzelner Bauvorhaben ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Schutz vor Einbruch

Im Rahmen der Kriminalprävention wird zum Schutz der Bürger und deren Eigentum darauf hingewiesen, dass Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden sollten.

Energiesparmaßnahmen

Zur Verbesserung des Klimaschutzes und zur nachhaltigen Schonung von Ressourcen, werden Hinweise zur Versorgung der im Plangebiet entstehenden Bebauung mit Wärme und Energie gegeben.

Altlasten

Im Bereich der Aachener Straße liegt die Altlastenverdachtsfläche **5307/2015-0**. Bei der Fläche handelt es sich um einen Altstandort (ehemalige Tankstelle, ehemalige Kfz-Werkstatt und ehemalige Schlosserei), an dem über einen längeren Zeitraum mit erheblichen Mengen an Schadstoffen umgegangen worden ist. Erfahrungsgemäß liegen auf solchen Flächen häufig Bodenbelastungen vor. Die Fläche wird daher gem. § 2 Abs. 6 BBodSchG im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altlastenverdachtsfläche geführt. Da Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind, wird die Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein Hinweis auf die Notwendigkeit von Bodenuntersuchungen im Falle einer Umnutzung etwa z.B. zu Wohngärten oder Spielflächen, hingewiesen

Etwaige Nutzungen können auf diesen Umstand abgestimmt werden und Maßnahmen getroffen werden, die diesem Umstand Rechnung tragen. So wird vermieden, dass aus Unkenntnis dieses Sachverhalts Schäden entstehen. Für Erdbewegungen und den Umgang mit verunreinigten Böden gibt es unter Nr. 2 einen Hinweis auf den nochmals verwiesen wird.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf den neuen Baugrundstücken im Plangebiet soll zur Wasserrückhaltung und Brauwassernutzung die Anlage von Zisternen o.ä. zur Sammlung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers vorgesehen werden.

Für die Versickerungsanlagen bzw. die Einleitung in Oberflächengewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu beantragen.

Richtfunktrassen

Im Plangebiet verlaufen verschiedene Telekommunikationslinien (Link). Um mögliche Interferenzen zu vermeiden, dürfen entlang der Richtfunktrassen geplante Gebäude / Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten:

Link 306550296: max. Bauhöhe 15 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite)

Link 306551364: max. Bauhöhe 17 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite)

Link 306550844: max. Bauhöhe 20 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite)

Link 306555308 / 306555314: max. Bauhöhe 25 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 10 m (Trassenbreite)

Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal / vertikal) sind die oben genannten Bauhöhenbeschränkungen zu beachten, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Übersichtspläne zum Verlauf der Trassen als Anlage der Begründung beigefügt sind.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung werden - soweit erforderlich - durch die Stadt Rheinbach veranlasst.

Für den Bereich der Bahnflächen, die zukünftig in den Besitz der Stadt Rheinbach übergehen sollen, wird die Vermessung und Grenzfeststellung erst nach Baufertigstellung der neuen Anlagen des Elektronischen Stellwerks (ESTW) im Bahnhofsbereich Rheinbach erfolgen, spätestens aber am 31.12.2013.

7. Quantitative Auswertung

Bezeichnung	Teilfläche in m ² gerundet	Fläche in m ² gerundet
Geltungsbereich		93.053
Bauflächen		32.431
Allgemeine Wohngebiete	13.509	
Mischgebiet	15.875	
Gewerbegebiet	3.047	
Bahnflächen		12.951
Verkehrsflächen		37.969
Allgemeiner Art	14.434	
Besonderer Zweckbestimmung		
Parken	20.190	
Fußwege	2.078	
Verkehrsberuhigt	1.159	
Feuerwehr	108	
Grünflächen		9.621
Öffentlich	5.468	
Privat	4.153	

8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV.NRW. S. 142)
- Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133)

9. Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros Ginster vom Juli 2009
- Schalltechnische Untersuchung des Ing. Büros Kramer Schalltechnik vom 10.11.2004 (Anlage zur Begründung)
- Historische Erkundung des Standortes 8543, Rhein-Sieg-Kreis, Strecke 2645 BN-EU, Teilstandort Bahnhof Rheinbach vom April 1999
- 3 Übersichtspläne zum Verlauf der Richtfunktrassen im Plangebiet (siehe 5.11 Hinweise zu Richtfunktrassen)

Bonn, den 30.04.2015

mit redaktionellen Änderungen nach erneuter Offenlage vom 30.04.2015 zum Satzungsbeschluss

h:\s_483\sekretariat\2014\begründung_ergaenzt.doc

gez. Dr. Naumann
sgparchitekten + stadtplaner BDA