

Stadt Rheinbach

Begründung

zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
und den örtlichen Bauvorschriften des
Bebauungsplans

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73

„Keramikerstraße“

(beschleunigtes Verfahren gem.13a BauGB)

- Bauliche Nachverdichtung im Bereich einer
öffentlichen Grünfläche -

ENTWURF

Stand: 10.11.2015

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	4
1.3	Planungsvorgaben und Planungsrecht	4
1.3.1	Regionalplan	4
1.3.2	Flächennutzungsplan	4
1.3.3	Vorhandenes Planungsrecht	5
1.3.4	Natur- und Umweltschutz	5
1.3.5	Bauleitplanverfahren	6
1.4	Anlass der Bebauungsaufstellung	6
1.5	Ziel und Zweck der Planung	7
2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
2.1	Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung	8
2.1.1	Verkehrstechnische Erschließung	8
2.1.2	Fußläufige Erschließung	8
2.2	Stellplätze, ruhender Verkehr	8
2.3	Ver- und Entsorgung	8
2.3.1	Versorgung	8
2.3.2	Entsorgung	9
3	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.4	Bauweise	11
3.5	Stellplätze und Garagen	11
3.6	Nebenanlagen	12
3.7	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	12
3.8	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	13
3.9	Versorgungsflächen	13
3.10	Öffentliche Grünflächen	13
3.11	Private Grünflächen	13
3.12	flächenhafte Pflanzbindungen	14
3.13	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	14
3.14	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14

3.15	Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen ¹⁴	
3.16	Dachform, Dachneigung Hauptgebäude	15
3.17	Dachform, Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen	15
3.18	Dachdeckung	15
3.19	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	16
3.20	Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen	16
3.21	Fassadengestaltung	16
3.22	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	16
3.23	Werbeanlagen	17
3.24	Einfriedungen	17
4	Auswirkungen des Bebauungsplans	18
4.1	Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen	18
4.2	Umweltauswirkungen	18
4.2.1	Mensch und seine Gesundheit	18
4.2.2	Boden	19
4.2.3	Wasser	19
4.2.4	Tiere und Pflanzen	19
4.2.5	Klima	20
4.3	Bilanzierung / Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	20
4.4	Kosten und Finanzierung	21
4.5	Städtebauliche Kenndaten	21
	Anlagen	21

1 Vorbemerkungen

1.1 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich

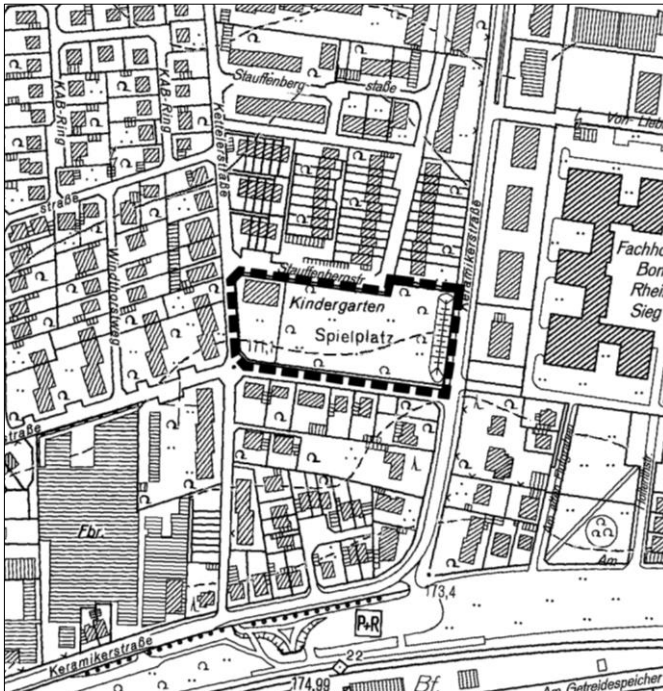


Abbildung 1: Übersichtsplan der Planänderung



Abbildung 2: Ausschnitt Luftbild 2013

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 73 umfasst eine ca. 0,81 ha große Fläche im Norden der Kernstadt zwischen der Leberstraße im Süden, der Ketelerstraße im Westen, der Stauffenbergstraße im Norden und der Keramikerstraße im Osten. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches erstreckt sich auf die Flurstücke 548, 826 und 827 in der Flur 4, Gemarkung Rheinbach.

Die Fläche liegt im Randbereich der Wohnquartiere aus den 1960er und 70er Jahre an der Schnittstelle zum östlich gelegenen Hochschulviertel, welches in den 1990er Jahre im Zuge einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entwickelt wurde.

Die Fläche ist bis auf das Gebäude der Kindertageseinrichtung im Nordwesten unbebaut und wird als öffentliche Grünfläche und Kinderspielplatz genutzt.

Das Gebäude der Kindertagesstätte wurde im Jahr 2014 nach Norden, Osten und Süden geräumig erweitert (das abgebildete Luftbild zeigt das Gebäude noch in seinen alten Abmessungen).

Nach Osten wird die Grünfläche durch einen niedrigen Wall mit dichtem Baum- und Strauchbewuchs optisch von der Keramikerstraße abgeschiedet. Im Nordosten bildet ein ebenfalls dicht bewachsener Grünstreifen eine Trennung zwischen der nördlich angrenzenden Reihenhausbauweise und der südlich gelegenen freien Spielfläche, auf der sich in diesem Bereich ein künstlich angelegter Rodelberg befindet.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich insgesamt im öffentlichen Eigentum.

1.3 Planungsvorgaben und Planungsrecht

1.3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg stellt den mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 73 belegten Bereich als einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) sollen entsprechend des Bedarfs in der Bauleitplanung dargestellt werden:

- Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,
- Gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieben,
- Wohnungsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinbach stellt die westliche Teilfläche des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar, der östlich daran anschließende Bereich ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln.

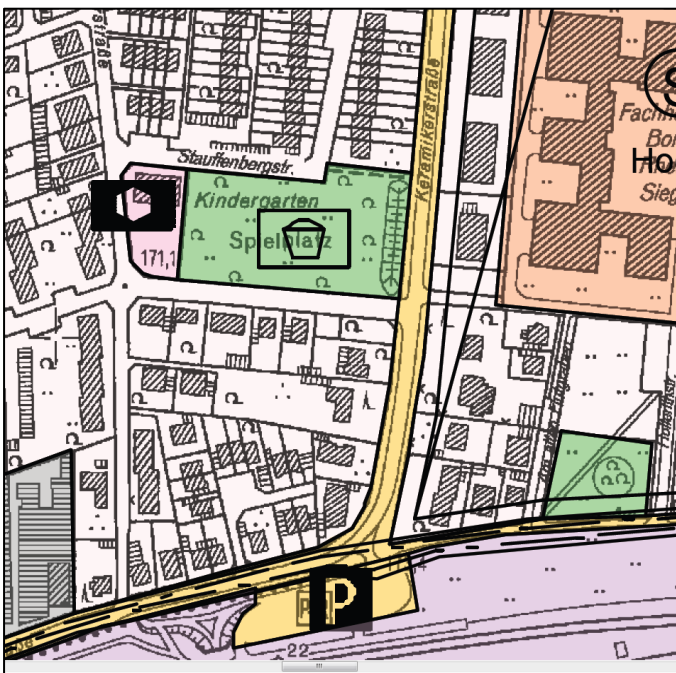


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP

Im Zuge der Planaufstellung sollen ca. 0,2 ha der bisher ca. 0,6 ha großen Grünfläche in Fortsetzung der vorhandenen nördlichen Bauzeile (Reihenhausbebauung entlang der Keramikerstraße) als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die beabsichtigte abweichende Festsetzung im Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die Flächen des ge-

planten Allgemeinen Wohngebiets sowie die östlich daran anschließenden privaten Grünflächen sollen im Flächennutzungsplan in Folge als Wohnbauflächen dargestellt werden. Im Zuge der Planung wurden zudem die Außenanlagen der vorhandenen Kindertagesstätte geringfügig nach Osten erweitert. Die Darstellung der erweiterten Flächen für die Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf soll dabei mit gleicher Zweckbestimmung aufrechterhalten werden. Die aufgrund der Planungen im Osten und Westen reduzierten öffentlichen Grünflächen sollen zukünftig mit unveränderter Zweckbestimmung, jedoch in angepasster Größe im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient und der Bebauungsplan nach den verfahrensbeschleunigenden Vorschriften des § 13a Baugesetzbuch aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a, Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) angepasst werden.

1.3.3 Vorhandenes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert bisher kein Bebauungsplan. Dem Einfügen einer Bebauung entlang der Keramikerstraße als Fortsetzung der vorhandenen Bebauung steht als öffentlicher Belang die Darstellung des rechtverbindlichen Flächennutzungsplans entgegen.

1.3.4 Natur- und Umweltschutz

Die Flächen des Plangebiets werden nicht vom Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim-Rheinbach-Swisttal erfasst. Das Plangebiet liegt zudem weder in einem Naturschutzgebiet noch in einem Natura-2000-Gebiet (FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet). Schützenswerte Biotope sind nicht kartiert.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festsetzt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Er unterliegt daher nicht der Ausgleichspflicht, gleichwohl ist das vorgeschaltete Vermeidungsgebot zu berücksichtigen und naturschutzbezogene Belange, die von der Planung betroffen sind, sind abwägend zu berücksichtigen. Ebenso sind bindende Vorgaben des Naturschutzrechts, wie beispielsweise zum Artenschutz, zu beachten. Artenschutzrechtliche Untersuchungsergebnisse werden nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beurteilt und unterliegen somit nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) Baugesetzbuch (BauGB).

Ziel ist es, die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten sicherzustellen. Die strengen Artenschutzregelungen gelten flächendeckend. Im Rahmen der durch das Büro Ginster, Landschaft + Umwelt, Meckenheim, Stand 24.09.2015, durchgeführten artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 73 „Keramikerstraße“ (siehe Anlage 1) wurde die mögliche Betroffenheit von planungsrelevanten Arten durch das Bebauungsplanverfahren geprüft. Der Prüfumfang der ASP beschränkt sich dabei auf die besonders geschützte Arten und die streng geschützten Arten des FFH-Anhangs Nr. IV sowie auf die europäischen Vogelarten.

Aus dem Ergebnis der ASP zum Bebauungsplan Nr. 73 „Keramikerstraße“ (siehe Anlage 1) geht hervor, dass im Plangebiet zum Zeitpunkt der Begehung keine Vorkommen planungsrelevanter Arten aufgefunden wurden. Demzufolge sind mit Umsetzung der baulichen Nachverdichtung innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets keine Konflikte mit den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Bezug auf möglicherweise im Plangebiet vorkommende planungsrelevante Tierarten zu erwarten. Das Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten kann jedoch aufgrund der vorhandenen Biotope nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher werden in Bezug auf die Baufeldräumung Vorgaben zum Zeitraum des Ausschlusses von Rodungen der vorhandenen Gehölze aufgestellt. Unter Einhaltung der Vermeidung von

Rodungen innerhalb dieses Zeitraums und der vorhandenen Ausweichmöglichkeit von möglicherweise betroffenen Vogelarten auf benachbarte, ähnlich strukturierte Flächen, wie Gärten und Gehölzbestände, können Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vermieden werden. Aufgrund des Befundes sind keine weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungen notwendig. Die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist ebenfalls nicht erforderlich.

1.3.5 Bauleitplanverfahren

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung von Wohnbauflächen als Lückenschluss im Bereich der vorhandenen Bebauung parallel zur Keramikerstraße und damit der baulichen Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen Wohnquartier. Das Bauleitplanverfahren wird zur Vorbereitung der Bebauung innerhalb der bebauten Ortslage im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Der Bebauungsplan dient im Sinne dieses Gesetzes der Innenentwicklung. Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung und der in Kapitel 3.2 näher dargelegten zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze, Nebenanlagen etc., bereitet der Bebauungsplan eine versiegelbare Fläche von ca. 1.508 m² vor. Auch unter Einbeziehung der Fläche für Gemeinbedarf, für die keine Grundflächenzahl festgesetzt wird und die eine Größe von 2.049 m² aufweist, wird der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegte Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt damit nicht vor. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiet / FFH-Gebiet) bestehen, darf der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Unabhängig davon werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange untersucht, um im Sinne der Naturschutzgesetze und des § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange von Natur und Landschaft darzustellen und für die Bauleitplanung aufzubereiten. Gegenstände der Betrachtung sind dabei u. a. die Tier- und Pflanzenwelt, der Naturhaushalt sowie die Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit.

1.4 Anlass der Bebauungsaufstellung

Als Hochschulstandort besteht innerhalb der Stadt Rheinbach ein kontinuierlicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Studierende, insbesondere in Form kleiner Einraumwohnungen oder Appartements, vorzugsweise in geringer, möglichst fußläufiger, Entfernung zur Hochschule.

Bei der Suche nach geeigneten Bauflächen wurde seitens der Verwaltung eine Teilfläche der städtischen Grünfläche an der Keramikerstraße als potentielle Fläche für die Errichtung von Wohnraum für Studenten identifiziert und aufgrund ihrer Nähe zur Hochschule Bonn-Rhein-Sieg, Campus Rheinbach als ein geeigneter Standort präferiert. Zudem bietet sich aufgrund der angestrebten Wohnungsgrößen auch die Möglichkeit der Bereitstellung des Wohnraums u.a. für Senioren als weitere Nutzergruppe an.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da diese Fläche aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche einer baulichen Nutzung entzogen ist.

Aufgrund des aktuell zunehmenden Bedarfs an Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende ist ein solches, ursprünglich für vornehmlich studentisches Wohnen vorgesehenes Objekt geeignet, der sich ver-

schärfenden Situation des Mangels an entsprechend geeigneten Unterkünften zu begegnen und die bereits ausgelasteten vorhandenen Einrichtungen, die zunehmend soziale und zwischenmenschliche Konflikte erzeugen, zu entlasten.

Daher wurden Gespräche mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft für den Rhein-Sieg-Kreis mbH aufgenommen, mit dem Ziel, auf dieser Fläche zweckgebundenen, geförderten Wohnraum zu errichten, der seitens der Stadt Rheinbach für die Belegung mit Flüchtlingen und Asylbegehrenden angemietet werden kann.

Sobald der Bedarf für die Unterbringung von Flüchtlingen entfallen ist, wäre als Folgenutzung die Bereitstellung von Wohnraum u.a. für die vorab genannten Nutzergruppen gegeben.

1.5 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen überbaubare Flächen und Freiflächen den Nutzungsarten verbindlich zugeordnet und das Maß der baulichen Nutzung abschließend geregelt werden.

Gleichzeitig wird der vorhandenen Kindertagesstätte durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ein ausreichender Entfaltungsspielraum eingeräumt und im Sinne der planerischen Zurückhaltung für diese Fläche auf die Ausweisung von Baufenstern sowie die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung verzichtet. Details, wie etwa eine nachbarverträgliche bauliche Ausgestaltung und Nutzung, können für Gemeinbedarfseinrichtungen im nachfolgenden Genehmigungsverfahren anhand konkreter Planungen und Nutzungsvorstellungen zielgerichteter geregelt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden entlang der Keramikerstraße zu schaffen und gleichzeitig das Einfügen in das vorhandene Umfeld zu gewährleisten, sollen folgende wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen im Plan erfolgen:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in einer Größe von 2.154 m²;
- Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise sowie Flächen für Nebenanlagen;
- Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der Mindest- und Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse
- Festsetzung privater Grünflächen mit Pflanzbindung in einer Größe von 549 m²

Darüber hinaus wird die Höhenentwicklung durch Festsetzung maximal zulässiger Gebäudehöhen gesteuert. Es werden Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, insbesondere von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie getroffen, sowie Zufahrtsbeschränkungen entlang der Keramikerstraße und der Stauffenbergstraße festgelegt.

Die Fläche zwischen der Gemeinbedarfsfläche im Westen und dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet im Osten wird gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes und ihrer vorhandenen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.1 Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung

2.1.1 Verkehrstechnische Erschließung

Mit der Planänderung werden keine über den Bestand hinausgehenden Verkehrsflächen festgesetzt. Die planungsrechtlich zur Bebauung vorgesehenen Flächen sowie die öffentlichen Grünflächen sind an die öffentlichen Verkehrsflächen der Kettelerstraße, Stauffenbergstraße, Leberstraße und Keramikerstraße angebunden, so dass die unmittelbare verkehrliche Erschließung und fußläufige Erreichbarkeit dieser Flächen über öffentliche Verkehrsflächen gesichert ist.

2.1.2 Fußläufige Erschließung

Die Flächen des Plangebiets sind durch die das Plangebiet umgebenden Gehwegflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erreichbar. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen befinden sich vorhandene, nicht ausgebaute Wegeverbindungen mit Anschluss an die umgebenden Gehwegflächen entlang der Leberstraße im Süden und der Stauffenbergstraße im Norden. Die geplante Implementierung der Flächen für das Allgemeine Wohngebiet führt zum Wegfall einer von Norden nach Süden verlaufenden Wegeverbindung im östlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen der Leberstraße und der Stauffenbergstraße. Im Rahmen der Umgestaltung der öffentlichen Grünflächen soll diese Wegebeziehung mit den entsprechenden Anknüpfungspunkten jedoch innerhalb der verbleibenden öffentlichen Grünflächen wieder hergestellt werden. Die sonstigen internen Wegeverbindungen sollen erhalten und im Rahmen der Umgestaltung der öffentlichen Grünflächen ertüchtigt und weiter vernetzt werden.

2.2 Stellplätze, ruhender Verkehr

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die bereits fertiggestellte Kindertagesstätte erfolgt weiterhin, zugunsten der möglichst uneingeschränkten Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Außenbereichsflächen als Freispielflächen, innerhalb des öffentlichen Straßenraums. Dafür befinden sich ausreichend öffentliche Stellplätze im Nahbereich entlang der Kettelerstraße sowie gegenüber dem Gebäude in der Stauffenbergstraße.

Die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze für die Flächen des geplanten Allgemeinen Wohngebiets sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Der Nachweis zur ausreichenden Stellplatzanzahl ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von jeweiligen Bauherren zu führen. Somit sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenraum in Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden durch die hinzukommenden Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet zu erwarten.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom wird durch das Wasserwerk Rheinbach sowie durch private Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die technischen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des Gebietes sind vorhanden und befinden sich innerhalb der plangebietsumgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Kettelerstraße, Leberstraße, Stauffenbergstraße sowie der Keramikerstraße. Die Versorgung des Plangebiets kann somit gewährleistet werden.

2.3.2 Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bestehendes innerstädtisches Quartier handelt, besteht keine 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. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher gemäß den Regelungen der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers erfolgt dabei mittels Einleitung in den östlich der Keramikerstraße gelegenen Regenwasserkanal des hier befindlichen Trennsystems zur Entsorgung der bereits vorhandenen Wohn- und Hochschulflächen.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Leberstraße. Das Schmutzwasser wird dabei in Weiterführung der Kläranlage Rheinbach zugeführt. Die vorhandene Kanalisation im öffentlichen Straßenraum ist für die durch die Nutzungserweiterung anfallenden Mehrmengen an verschmutzten und nicht verschmutzten Abwässern ausreichend dimensioniert.

Auf Antrag und Nachweis des jeweiligen Grundstückseigentümers über eine mögliche schadlose Beseitigung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf dem Grundstück 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 Bauvorhaben Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Zisternen) vorzusehen.

3 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Um die geplante Wohnbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, sollen die östlichen Teilflächen des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet soll der städtebauliche und planungsrechtliche Charakter der umgebenden Bestandsnutzungen aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt werden. Die weiteren allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind städtebaulich verträglich und dazu geeignet, aufgrund des städtebaulichen Nutzungscharakters des umgebenden Bestandes das Plangebiet zusätzlich nutzungsspezifisch zu beleben. Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1(6) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen, da diese dem geplanten Charakter des Gebiets entgegenstehen sowie Nutzungskonflikte mit den Bestandsnutzungen im näheren Umfeld vorbereiten könnten.

Gemeinbedarfsflächen

Die Festsetzung des westlichen Teilbereichs des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche entspricht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte soll der bereits vorhandenen Nutzung Rechnung getragen werden. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche soll jedoch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans um die Flächen des Flurstücks Nr. 826 erweitert werden, um die bereits erfolgte Erweiterung und Umgestaltung der Außenanlagen der Kindertagesstätte planungsrechtlich zu sichern.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Charakter der Bestandsbebauung entlang der Keramikerstraße soll städtebaulich homogen fortgeführt werden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich daher mit den gebäude- und grundstücksbezogenen Festsetzungen (Grundflächenzahl, maximal zulässige Geschossflächenzahl, Gebäude- und Traufhöhen sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) am umgebenden baulichen Bestand. Der Anteil der durch Hochbauten überbaubaren Flächen (Haupt- und Nebengebäude, Nebenanlagen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen) wird dabei gegenüber den möglichen Höchstgrenzen an versiegelter Grundstücksfläche, die gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete möglich wären, reduziert, um die beabsichtigte städtebaulich homogene Integration der hinzukommenden Bebauung in den Bestand zu erreichen. Um jedoch einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung Rechnung zu tragen, wird insbesondere zur Gewährung nutzungsbedingt erforderlicher Stellplatz- und Erschließungsflächen vom Folgegrundsatz des § 19 (4) abgewichen und eine über diese Regelungen hinausgehende Versiegelungsmöglichkeit der Grundstücksflächen bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen. Im Vergleich zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einem daraus resultierenden allgemein zulässigen maximalen Versiegelungsgrad von 0,6 gem. § 17 BauNVO i. V. m. § 19 (4) BauNVO wird hierdurch eine geringfügige Überschreitung ermöglicht. Die Überschreitung ist planungsrechtlich jedoch vertretbar, da hierdurch keine Beeinträchtigungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgelöst werden und diese als eher geringfügig anzusehen ist.

Um bei der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen von Gebäuden über Dach eine möglichst flexiblen Planungsrahmen zu ermöglichen, ohne dadurch das geplante städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen, sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe in Ausnahmefällen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Schornsteinen, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordneten Dachaufbauten u. ä. bis zu maximal 1,00 m zulässig. Gemeinsam mit dem zusätzlich erforderli-

chen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,00 m soll jedoch die horizontale Gliederung und Proportion von Gebäuden mit erkennbaren Dachflächen sowie homogenen Dachkanten und Traufverläufen auch bei der Realisierung dieser Anlagen gewahrt werden. Der festgesetzte Mindestabstand dient zudem gleichzeitig auch einer erleichterten Erreichbarkeit der o.g. Anlagen im Zuge notwendiger Wartungsarbeiten.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf den Dachflächen sind allgemein zulässig, um den Einsatz regenerativer Energien zu ermöglichen. Die festgesetzte Höhe dieser Anlagen über der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei Flachdächern soll eine energetisch sinnvolle Installation ermöglichen, ohne dabei das städtebauliche Erscheinungsbild der Baukörper zu beeinträchtigen.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sind so angeordnet, dass die städtebauliche Ausrichtung der nördlich gelegenen Bestandsbebauung entlang der Keramikerstraße aufgegriffen und im Plangebiet fortgeführt werden. Durch den mittig angeordneten parallelen Versprung der Baugrenzen in Richtung Keramikerstraße soll ein städtebaulicher Bezug zur südlich sich weiter fortsetzenden und an die Keramikerstraße heranrückenden Bebauung hergestellt werden. Somit wird durch die Bebauung ein städtebaulich homogener Lückenschluss entlang der Keramikerstraße erreicht. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen, Terrassen und Terrassenüberdachungen ist zulässig, da diese Überschreitung lediglich auf untergeordnete bauliche Anlagen in einem geringfügigen Ausmaß beschränkt wird. Die geplante städtebauliche Ausformung städtebaulicher Raumkanten wird dadurch nicht gefährdet.

Die Lage der entstehenden eher mittig gelegenen überbaubaren Flächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen ermöglicht darüber hinaus aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstückstiefe die konzentrierte Anordnung von Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vordringlich auf der der Keramikerstraße zugewandten Seite. Somit können die den öffentlichen Grünflächen zugewandten Grundstücksflächen mittels planungsrechtlichen Ausschluss von Flächen für Stellplätze und Garagen der gärtnerischen Nutzung und Gestaltung vorbehalten bleiben.

3.4 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. In Verbindung mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen soll damit in Anlehnung an den Bestand der städtebauliche Charakter der Bestandsbebauung im Umfeld, insbesondere entlang der Keramikerstraße, erhalten und innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets fortgeführt werden.

3.5 Stellplätze und Garagen

Um die städtebauliche Ordnung dauerhaft zu sichern, sind im Allgemeinen Wohngebiet überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da die städtebauliche Ordnung durch offene Stellplätze und unterirdische Gemeinschaftsgaragen aufgrund ihrer baulichen Eigenart nicht beeinträchtigt wird, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in dafür festgesetzten Flächen zulässig. Damit sollen weitere Flächen für nutzungsbedingt erforderliche Stellplätze ermöglicht werden, ohne dabei den städtebaulich gewünschten Gesamteindruck einer möglichst geringfügig durch Hochbauten überformten privaten Grundstücksfläche in direkter Nachbarschaft zu der großräu-

migen öffentlichen Grün- und Freizeitfläche zu gefährden. Aus den gleichen Gründen werden oberirdisch angeordnete Gemeinschaftsgaragen ausgeschlossen.

Um unterirdische Tiefgaragen städtebaulich harmonisch in das Gebiet zu integrieren, muss die obere Abschlussfläche außerhalb von Gebäuden und oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen intensiv begrünt und gärtnerisch gestaltet werden.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (3) BauNVO i. V. m. § 9 (1) 4 BauGB sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Damit soll der geplante städtebauliche Charakter dauerhaft erhalten werden. Dadurch wird u.a. auch Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf die überbaubaren Flächen beschränkt. Der Gewinnung und Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) wird dadurch dennoch planungsrechtlich ausreichend Raum verschafft.

Der Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 (1) und (3) BauNVO außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen entspricht dem städtebaulichen Ziel der größtmöglichen Reduktion von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen, welches sich ergänzend auch im Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen niederschlägt. Die somit freigehaltenen und nicht für die Erschließung benötigten Flächen werden so, insbesondere aufgrund der Nähe zu den öffentlichen Grünflächen, der Nutzung als Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen, vorbehalten. Damit soll ein erlebbarer Nutzungszusammenhang zwischen den öffentlichen und privaten Grundstücksflächen hergestellt werden.

Um bei der Unterbringung von Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen sowie den notwendigen Versorgungsanlagen des Gebiets in freiraumplanerischer und erschließungstechnischer Hinsicht größtmögliche Planungsfreiheit zu gewähren, sind Nebenanlagen nach § 9 (1) 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO, die als Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen hergestellt werden, sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sollen, demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um jedoch den vorhandenen Bewuchs in seiner derzeitigen Ausprägung und ökologischen Qualität durch evtl. Rodungen zugunsten o.g. Nebenanlagen nicht zu beeinträchtigen, werden diese innerhalb der Flächen für die flächenhafte Pflanzbindung ausgeschlossen.

3.7 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die verkehrliche Sicherheit auf der Keramikerstraße soll nicht durch weitere Grundstückszufahrten beeinträchtigt werden. Zudem soll der vorhandene Bewuchs entlang der Keramikerstraße möglichst vollständig und durchgängig erhalten werden. Aus diesem Grund werden Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten in Richtung Keramikerstraße bzw. von Seiten der Keramikerstraße planungsrechtlich ausgeschlossen. Darüber hinaus sind auch Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten in Richtung Stauffenbergstraße unzulässig, um möglichen verkehrlichen Konflikten mit dem Verkehr auf der Stauffenbergstraße durch plangebietsseitig ein- und ausfahrende Kfz im Kurvenbereich dieser Straße vorzubeugen.

Um zudem möglichen Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit durch plangebietsseitig ein- und ausfahrende PKW im Einmündungsbereich der Leberstraße in die Keramikerstraße entgegenzuwirken, werden im Plangebiet entlang der Leberstraße Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten auf einen verträglichen Verkehrskorridor reduziert. Durch den so entstehenden Abstand der Zu- und Ausfahrt des Plangebiets zum Kreuzungs-

punkt Leberstraße / Keramikerstraße soll der verkehrsgerechten Aufstellmöglichkeit von plangebietsseitig ausfahrenden Kfz auf der Leberstraße nach Osten sowie möglichen Gefahren durch Abbiegevorgänge von Kfz aus der Keramikerstraße in die Leberstraße mit plangebietsseitig ausfahrenden Kfz vorgebeugt werden.

Die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet entsprechen den gesetzlichen Vorgaben. Die planbedingte Verkehrsentsstehung im Allgemeinen Wohngebiet ist demnach als gebietskonform anzusehen. Die umgebenden Wohnnutzungen sind in Hinblick auf die hinzukommenden Nutzungen planungsrechtlich in Ihrer Schutzwürdigkeit als gleichwertig anzusehen. Insofern sind keine über die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte hinausgehenden Beeinträchtigungen auf die umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen in Bezug auf die Verkehrsentsstehung und Verkehrslenkung, beschränkt auf einen Zu- und Abfahrtskorridor, zu erwarten.

3.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Um das Ortsbild nicht durch die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen und Niederspannungsfreileitungen zu beeinträchtigen, sind diese innerhalb des Plangebiets ausschließlich nur in unterirdischer Bauweise zulässig. Die unterirdische Bauweise und der Betrieb dieser Leitungen sind nach dem Stand der Technik mit vertretbarem technischem Aufwand möglich.

3.9 Versorgungsflächen

Um die vorhandene Anlage zur Versorgung des baulichen Bestands entlang der Stauffenbergstraße sowie östlich der Keramikerstraße mit Strom planungsrechtlich sicherzustellen, werden diese Flächen als Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Um zusätzlich auch der möglichen Energieversorgung des Plangebiets Rechnung zu tragen, sind gleichzeitig auch Anlagen zur Versorgung des Plangebiets mit Strom zulässig. Dies schließt den Anschluss von Versorgungsleitungen des Plangebiets an die vorhandene Anlage mit ein.

3.10 Öffentliche Grünflächen

Um den Darstellungen der übergeordneten Planung Rechnung zu tragen, werden die plangebietsmittig gelegenen Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Mit der festgesetzten Zweckbestimmung wird darüber hinaus die derzeitige Nutzung auf der Ebene des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert. Mit der Zulässigkeit von Anpflanzungen in Form von Bäumen und Sträuchern, der Anlage von Wegen, begrünten Freiflächen und Freispielflächen sowie Geräten zum Freispiel soll zudem der geplanten Neugestaltung und teilweisen Verlagerung bereits vorhandener Grün- und Spielflächen Rechnung getragen werden. Die Vermeidung von weiterführenden lagebezogenen Festsetzungen ermöglicht in Hinblick auf die nachfolgende Ausführungsplanung einen möglichst variablen Handlungsrahmen bei der Freiflächengestaltung, ohne dass dadurch die städtebauliche Ordnung beeinträchtigt wird.

3.11 Private Grünflächen

Der vorhandene grundstücksbegleitende eingegrünte Charakter des Plangebiets entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Osten sowie im Norden entlang der angrenzenden privaten Grundstücksflächen soll

auch vor dem Hintergrund eigentumsrechtlicher Veränderungen planungsrechtlich weiterhin dauerhaft gewährleistet werden. Diese Flächen werden daher als private Grünflächen festgesetzt.

3.12 flächenhafte Pflanzbindungen

Die bestehende Art der Bepflanzung entlang der Keramikerstraße sowie zu den nördlich angrenzenden benachbarten privaten Grundstücksflächen soll in ihrer Ausprägung dauerhaft erhalten werden. Aus diesem Grund sind innerhalb der als flächenhafte Pflanzbindung festgesetzten Fläche die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall bzw. Verlust zu ersetzen. Um einen ökologisch möglichst wertvollen und dauerhaften Bewuchs zu sichern, sind im Zuge von Ersatzpflanzungen die zu ersetzenden Bäume mit dem entsprechenden Stammdurchmesser sowie die Sträucher in der festgesetzten Qualität zu verwenden.

3.13 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Unter Berücksichtigung der geplanten Verlagerung des vorhandenen Rodelberges soll eine harmonische Gestaltung und Modellierung der Geländeoberfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets erreicht werden. Zudem soll auch der Übergang der privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Raum möglichst harmonisch und natürlich gestaltet werden können. Deshalb wird die Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf maximal 0,50 Meter Höhenunterschied zur mittleren Höhe der vorhandenen Topographie außerhalb des Rodelberges festgesetzt. Abgrabungen zur Belichtung oder Terrassennutzung der Untergeschosse sind in Hinblick auf den möglichen Fall der Wohnnutzung von Untergeschossen zulässig. Um jedoch den Bauwerksbezug dieser Abgrabungen zu wahren, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit soll ein grundstücksbezogen insgesamt verträglicher Rahmen dieser Abgrabungen gewährleistet werden.

3.14 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben Rechnung zu tragen, werden Rodungen von vorhandenen Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes entsprechend den Vorgaben des § 39 (5) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September planungsrechtlich ausgeschlossen.

3.15 Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers zu belastende Flächen

Um die Lage der bereits vorhandenen unterirdischen Stromversorgungsleitungen zur Versorgung von Bestandsnutzungen im Bereich östlich der Keramikerstraße vor dem Hintergrund von grundstücksbezogenen Eigentumsübergängen planungsrechtlich zu sichern, wird der vorhandene Leitungskorridor einschließlich der technisch erforderlichen Schutzabstände als Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Um der Stromversorgung des Plangebiets Rechnung zu tragen, wird gleichzeitig die Führung von möglichen hinzukommenden Stromversorgungsleitungen zur Versorgung des Plangebiets innerhalb dieses Korridors planungsrechtlich ermöglicht. Mit dem Ausschluss von Nebenanlagen und tiefwurzelnden Bäumen innerhalb dieser Flächen sollen sowohl die uneingeschränkte Erreichbarkeit dieser Leitungen gesichert als auch Beschädigungen der Versorgungsstränge vermieden werden.

3.16 Dachform, Dachneigung Hauptgebäude

Die Dächer der Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 6° - 15° sowie als Flachdach mit einer Dachneigung bis einschließlich 5° zulässig. Mit der Zulässigkeit von Satteldächern soll der Charakter der Bestandsgebäude im Umfeld des Baugebietes aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden. Durch die darüber hinausgehende Zulässigkeit von Flachdächern soll zudem ein Angebot zur Realisierungsmöglichkeit einer weiteren zeitgenössischen architektonischen Formensprache innerhalb eines, aufgrund der eher kleinräumlichen Bauflächenausweisung, städtebaulich verträglichen Rahmens geschaffen werden.

3.17 Dachform, Dachneigung von Garagen und überdachten Stellplätzen

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Flachdächer bis einschließlich 5° zulässig. Damit sollen die Dächer dieser untergeordneten baulichen Anlagen städtebaulich weniger dominant neben Hauptbaukörpern in Erscheinung treten sowie die technisch vertretbare Herstellung der in diesem Zusammenhang zusätzlich festgesetzten Dachbegrünung gewährleisten.

3.18 Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für die Dächer im Allgemeinen Wohngebiet nur rote, rotbraune, braune, graue oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente und Ziegel zulässig. Andere Farben, die dem Charakter des Ortsbildes widersprechen, werden ausgeschlossen. Um den Einsatz von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dachflächen dennoch zu ermöglichen, werden diese von den Festsetzungen ausgenommen. Um ein homogenes Erscheinungsbild von aneinander gebauten Gebäuden zu erreichen, sind die Dachdeckungen dieser Gebäude einheitlich auszuführen.

Zudem sind Dachbegrünungen wahlweise bei Hauptgebäuden sowie zwingend bei Garagen und überdachten Stellplätzen herzustellen, sofern die Dächer dieser untergeordneten Gebäude nicht als Terrassen genutzt werden. Mit der Anlage begrünter Dächer kann der erfolgte Eingriff in den Boden minimiert werden. Somit wird mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt. Zudem tragen Dachbegrünungen der Rückhaltung und dem verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser bei.

Neben dem verbesserten optischen Gesamteindruck wirkt sich die Anlage von Dachbegrünungen ebenso positiv auf das Mikroklima aus wie auf das thermische, lufthygienische und energetische Potenzial (verbesserte Wärmedämmung) eines Gebäudes. Große Teile der Niederschlagsmengen werden in der Vegetationsschicht aufgefangen und durch Verdunstung wieder abgegeben, wodurch letztlich die Kanalisation entlastet wird. Zudem bieten Gründächer einen Lebensraum für spezialisierte Pflanzen- und Tierarten. Temperaturextrema inner- und außerhalb des Gebäudes werden abgemildert¹.

¹ Handbuch Stadtklima - Maßnahmen und Handlungskonzepte für Städte und Ballungsräume zur Anpassung an den Klimawandel, MKULNV (Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen), 2011

3.19 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind im Allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solar-energie unzulässig. Damit soll der städtebaulich vorhandene Charakter der umgebenden Bebauung mit vorwiegend homogener Dachlandschaft ohne Anordnung von Dachaufbauten aufgenommen und im Plan-gebiet fortgeführt werden. Aus dem gleichen Grund werden auch Dacheinschnitte von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Um die geplante Homogenität der Dachlandschaft auch vor dem Hintergrund der Zuläs-sigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der Dachfläche von geeigneten Dächern zu wahren, ist die Anordnung dieser Anlagen entgegen der festgesetzten Dachneigung nicht zulässig.

3.20 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Um der Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) ausreichend Rechnung zu tragen, ist die Anlage von Satelliten-Empfangsanlagen im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Die Anord-nung der Anlagen ist jedoch nur auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig. Zudem sind die Anlagen in Ihrer Farbgebung der entsprechenden Dachfarbe ihres Aufstellungsortes anzupassen. Damit wird neben einer möglichen optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch Anlagen in der Gebäudeansicht zudem ein optisches Zurücktreten dieser Anlagen innerhalb der Dachflächen bewirkt und so möglichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild in Bezug auf die Dachlandschaft entgegengesteuert. Außenantennen sind generell unzulässig, um das Ortsbild durch diese Anlagen nicht zu beeinträchtigen.

3.21 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grellen oder fluoreszierenden Fassadenfarben und -oberflächen wird ausgeschlos-sen, da die Fassadengestaltung baulicher Anlagen vor dem Hintergrund des zum größten Teil durch Wohngebäude geprägten städtebaulichen Umfeldes möglichst zurückhaltend erfolgen soll. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel eines möglichst homogenen Einfügens der hinzukommenden Bebauung. Mit dem Ausschluss soll neben dieser städtebaulichen Zielsetzung auch Konflikten durch mögliche tagsüber entste-hende optische Stör- und Blendwirkungen sowie durch mögliche Lichtimmissionen während der Dämme-rungs- und Nachtphasen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen vorgebeugt werden. Zusätzlich soll mit der Festsetzung auch einer ungewünschten Fernwirkung von Gebäuden mit dieser möglichen Fassa-dengestaltung entgegengewirkt werden.

3.22 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Der beidseitig, das Allgemeine Wohngebiet umgebende durchgrünte Charakter des Plangebiets soll aufge-griffen und innerhalb der privaten Grundstücksflächen fortgeführt werden, um die geplante Bebauung mög-lichst harmonisch in den Gesamtkontext einzufügen und so ein durchgrüntes Erscheinungsbild des Plan-gebiets dauerhaft zu gewährleisten. Aus diesem Grund sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebiets als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauer-haft zu pflegen. Zudem wird dadurch der Flächenversiegelung entgegengewirkt.

Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind, bei Sichtbarkeit aus dem öffentlichen Raum heraus, mit einer Sichtschutzbepflanzung einzufassen. Mit dieser Eingrünung soll einer möglichen opti-schen Beeinträchtigung des öffentlichen Raums durch diese Anlagen vorgebeugt werden. Um eine grund-stücksbezogene möglichst flexible Planung zur Erreichbarkeit der Standplätze zu ermöglichen, ohne den

Charakter durchgrünter privater Grundstücksflächen, insbesondere im Nahbereich öffentlicher Flächen, zu gefährden, ist ein direkter Zugang von öffentlichen Flächen zu den Abfallbehälterstandplätzen nur dann zulässig, wenn auch die vierte Seite bis auf einen höchstens 1,20 m breiten Zugang entsprechend abgeschirmt ist.

3.23 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen ausschließlich dem Hinweis auf ansässige gebietsverträgliche Nutzungen am Ort der jeweiligen Leistung dienen. Die Aufstellung und Anbringung von selbständigen Werbeanlagen ist daher unzulässig. Um eine ungewünschte Fernwirkung sowie eine städtebauliche Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes zu vermeiden, werden freistehende Werbeanlagen sowie Fahnentransparente und Spannbänder mit Werbung ausgeschlossen.

An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sollen sich zudem in Ihrer Ausgestaltung dem jeweiligen Gebäude, an dem Sie angebracht werden deutlich unterordnen, um gemäß § 4 (1) BauNVO einem vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebietscharakter Rechnung zu tragen, städtebaulich nicht allzu dominant in Erscheinung zu treten und in Folge dessen das Straßen- und Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund werden an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen, sowie Haus- und Büroschilder in ihrer Ausgestaltung, Anzahl, Größe, Höhe und Anordnung an Fassaden beschränkt. Die Ausgestaltung von Werbeanlagen mit Lichtprojektionstechnik, Laufschrift, mit wechselndem oder sich bewegenden Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen ist nicht zulässig, um die Sicherheit im öffentlichen Raum sowie die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen dadurch nicht zu beeinträchtigen.

Im Plangebiet befindet sich die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie die im Osten gelegenen Kindertagesstätte. Aufgrund der daraus resultierenden räumlichen Nähe von Aufenthaltsflächen von Kindern und Heranwachsenden zu potenziellen Aufstellorten von Automaten mit möglicherweise gesundheitsgefährdendem Warenangebot wird die Aufstellung von Automaten im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

3.24 Einfriedungen

Um den Übergang der privaten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebiets zum öffentlichen Raum harmonisch zu gestalten und keine zu starke Trennwirkung zu erhalten, wird die Höhe der Einfriedungen auf maximal 0,90 Meter begrenzt. Des Weiteren ist mit Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Süden und Nordwesten ein Abstand von 1,0 m hinter der Randsteinkante einzuhalten, welcher zu begrünen ist, um auch im Zusammenhang mit Einfriedigungen den derzeitigen wegebegleitenden begrünten Charakter weiterhin fortzuführen. Die zur Begrünung dieser Flächen zu verwendenden standortgerechten Gehölze sichern einen möglichst ökologisch wertvollen und ortsangepassten Bewuchs.

4 Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der eher untergeordneten Flächeninanspruchnahme durch die geplante bauliche Nachverdichtung innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets und der in Folge der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowohl gebiets- als auch umfeldverträglichen Grundstücksnutzung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche oder verkehrliche Gesamtsituation zu erwarten. Konflikte innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen in Folge der Unterbringung des hinzukommenden ruhenden Verkehrs durch die Nutzungen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksflächen herzustellen sind. Der Nachweis dazu ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Durch die Festsetzungen zu den Gemeinbedarfsflächen und den öffentlichen Grünflächen sind ebenfalls keine zusätzlichen oder zukünftig erheblichen negativen städtebaulichen oder verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten, da mit den Festsetzungen keine über den derzeitigen genehmigten Bestand hinausgehenden Nutzungen vorbereitet werden.

4.2 Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die umweltrelevanten Belange einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege geprüft. Grundlage der Prüfung waren die Ziele des Bebauungsplans sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

4.2.1 Mensch und seine Gesundheit

Durch das vorhandene, eher geringe Verkehrsaufkommen auf der Stauffenbergstraße, der Kettelerstraße, der Leberstraße und der Keramikerstraße (L 493) sind keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm auf die schutzbedürftigen Nutzungen und somit keine Überschreitungen der gesetzlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte innerhalb des Plangebiets zu erwarten. Die benachbarten Nutzungen bestehen vorwiegend aus Wohnnutzungen sowie aus der Hochschulnutzung östlich der Keramikerstraße. In Hinblick auf die geplanten Nutzungen sind die Bestandsnutzungen mit den hinzukommenden Nutzungen als verträglich einzustufen. Daher sind keine über die gesetzlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte hinausgehenden Beeinträchtigungen auf das Plangebiet, ausgelöst durch den Bestand, zu erwarten. Maßnahmen im Bebauungsplan zur Sicherstellung der Einhaltung von Immissionsgrenzwerten sind nicht erforderlich.

Durch die geplanten Gebietsausweisungen des Plangebiets als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie als Allgemeines Wohngebiet (WA) sind keine über die gesetzlich einzuhaltenden Grenzwerte hinausgehenden Lärmemissionen auf den umgebenden Bestand zu erwarten. Die planungsrechtlich ermöglichten Nutzungen innerhalb der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sowie die sonstigen Festsetzungen orientieren sich dabei insgesamt an den Vorgaben der BauNVO und des BauGB. Damit wird der planungsrechtlich vorgegebene Handlungsrahmen hinsichtlich der Notwendigkeit zur Gewährleistung der Verträglichkeit von Nutzungen untereinander eingehalten.

4.2.2 Boden

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, die gegenüber einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung vorrangig zu verfolgen ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine bauliche Nachverdichtung entlang der Keramikerstraße, als Lückenschluss im Anschluss an bereits bebaute Flächen. Nach Ausweisung der baulichen Flächen verbleiben ca. 3.417 m² öffentlicher Grünfläche, ca. 549 m² privater Grünfläche sowie ca. 646 m² privater Grundstücksfläche (30 % der Flächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 19 (4) BauNVO) der Anlage von Grünflächen vorbehalten. Dies entspricht, ohne Hinzurechnung des unversiegelten Freispielbereichs der Flächen für den Allgemeinbedarf (Kindertagesstätte), einem Flächenanteil gegenüber dem gesamten Plangebiet von ca. 56%. Unter Hinzurechnung der tatsächlichen Freibereichsflächen der Kindertagesstätte würde sich der Anteil an unversiegelten Flächen im Plangebiet weiter erhöhen. Demzufolge wird weiterhin ein hoher Anteil der plangebietsinternen Grundstücksflächen in unversiegelter Form dauerhaft erhalten.

Schutzwürdige Böden sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Boden wurde durch die Anlage der Freiflächen und des Spielplatzes bereits stark anthropogen überformt. Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

4.2.3 Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal Heimerzheim Ludendorf, Wasserschutzzone III B des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen- Swisttal. In die Bebauungsplanänderung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Zur Verringerung des Wasserabflusses, zur Speicherung von Niederschlagswasser und dem verzögerten Abfluss trägt die vorgeschriebene Dachbegrünung bei. Dabei wird das Wasser zunächst vom Schichtaufbau bis zur Wassersättigung aufgenommen und durch Transpiration der Pflanzen und Verdunstung aus dem Schichtaufbau wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der Wasserabfluss überschüssigen Wassers erfolgt mit deutlicher zeitlicher Verzögerung und schränkt Spitzenbelastungen der Kanalisation ein. Die für Flachdächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Gemeinschaftsgaragen festgesetzte extensive Dachbegrünung wirkt sich förderlich auf den örtlichen Wasserhaushalt aus.

4.2.4 Tiere und Pflanzen

Grundsätzlich können Grünanlagen mit ihren Gehölzbeständen zur Erhöhung der Arten- und Biotopvielfalt beitragen und Rückzugsraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten (z.B. Vögel, Kleinsäuger, Insekten, Amphibien) sein. Aufgrund der überwiegenden Nutzung der Grünfläche als Spielplatz sowie der unmittelbar anschließenden Wohnbebauung ist allerdings vom Aufenthalt weniger störanfälligen Tierarten auszugehen. Nach Realisierung des Bauvorhabens verbleiben im Plangebiet noch eine Grün- und Spielplatzfläche von rund 3.417 m², sowie private Grünflächen mit Pflanzbindungen von 549 m², so dass noch ein ausreichend großer zusammenhängender Raum für dort heute lebende Tierarten gegeben sein wird.

Aus dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 73 „Keramikerstraße“ (siehe Anlage 1) geht hervor, dass im Plangebiet keine Vorkommen planungsrelevanter Arten aufgefunden wurden. Konflikte mit den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind daher nicht zu erwarten. Durch Vorgaben zur Beschränkung von Rodungen im Zuge von Baufeldräumungen und der vorhandenen Ausweichmöglichkeit von möglicherweise betroffenen Vogelarten auf benachbarte, ähnlich

strukturierte Flächen, wie Gärten und Gehölzbestände, können Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vermieden werden. Die Realisierung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist aufgrund des Befundes nicht erforderlich. Die bauliche Nachverdichtung ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

4.2.5 Klima

Größere Grünflächen tragen insgesamt zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Mit der Realisierung des Neubaus wird der Teilbereich einer Grünfläche beansprucht, die in unmittelbarer Nachbarschaft nicht wieder hergestellt werden kann. Dennoch ist der Eingriff in das Schutzgut Klima als verträglich anzusehen, da er keinen erkennbaren wesentlichen Nachteil für das Meso- oder Makroklima des Stadtgebietes hat.

Die geplanten Dachbegrünungsmaßnahmen bei Neubauten mit Flachdächern wirken sich mindernd auf den Eingriff in das Mikroklima aus, da der Aufheizungseffekt verringert und die örtliche Verdunstungsleistung erhalten bzw. heraufgesetzt wird.

Die Auswirkungen der beabsichtigten Baumaßnahmen sind in Bezug auf den thermischen und lufthygienischen Ausgleich nicht von erheblicher Bedeutung.

Die Stadt Rheinbach legt in ihrem integrierten Handlungskonzept für den Klimaschutz in der Stadt Rheinbach (März 2010) Empfehlungen für eine energiebewusste Bauleitplanung dar, um die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der Stadtentwicklung zu stärken. Ein wesentliches energierelevantes Kriterium ist die Stellung von Gebäuden. Jedoch ist bei baulichen Ergänzungen im Quartier aufgrund anderer städtebaulicher Zwänge (Erschließung, Grundstückszuschnitt) eine energetisch optimierte Gebäudeausrichtung nicht immer sinnvoll umsetzbar. Der geplante Baukörper wird aus Gründen der vorhandenen Siedlungsstruktur parallel zur Keramikerstraße ausgerichtet, dies bedingt eine Raumorientierung in West- Ostrichtung. Durch die Wahlmöglichkeit der Dachform „Flachdach“ ist eine Nutzung für solare Anlagen zur Wärme- und Stromgewinnung möglich.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind aktuell durch die Energiesparverordnung EnEV 2014 rechtlich geregelt, so dass auf der Ebene der Bauleitplanung kein Regelungsbedarf besteht. Aufgrund der EnEV sind neben architektonischen und baulichen auch die anlagentechnischen Einflüsse zu berücksichtigen. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird von einer Festsetzung von Gebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energie oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen, abgesehen. Zudem würde das Wahlrecht des Bauherrn beschränkt. Den allgemeinen Grundsätzen des Klimaschutzes wird bei der Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

4.3 Bilanzierung / Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Grundsätzlich gelten im beschleunigten Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ökologische Maßnahmen zum Ausgleich oder zum Ersatz sind nach dem Ergebnis der Planung nicht erforderlich. Zudem sind aufgrund des Ergebnisses der im Rahmen des Planverfahrens durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) keine über die

allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen hinausgehenden zusätzlichen Maßnahmen in Hinblick auf den Artenschutz erforderlich.

4.4 Kosten und Finanzierung

Für die Stadt Rheinbach entstehen keine über die Kosten des Bauleitplanverfahrens hinausgehenden Kosten. Folgekosten für die öffentlichen Infrastrukturen zu erwarten.

4.5 Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche Bebauungsplan	8.183 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.154 m ²	26,33 %
Flächen für den Gemeinbedarf	2.049 m ²	25,04 %
öffentliche Grünflächen	3.417 m ²	41,76 %
private Grünflächen	549 m ²	6,71 %
Versorgungsflächen	14 m ²	0,16 %

Anlagen

Anlage 1 Artenschutzrechtliche Prüfung, Bebauungsplan Nr. 73 „Keramikerstraße“,
Büro Ginster, Landschaft + Umwelt, Meckenheim, Stand 24.09.2015

Rheinbach, den

Stefan Raetz
Bürgermeister