

Stadt Rheinbach

Begründung

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“

2. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung Verfahren
in beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

innerörtliche Nachverdichtung innerhalb ehemals
gewerblich genutzter Flächen

VORENTWURF

Stand: 01.06.2018

Inhalt

1.0	Vorbemerkungen	2
1.1	Plangebiet, Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung	2
1.2	Eigentumsverhältnisse	3
1.3	Ziel und Zweck der Planung	3
1.4	Planungsvorgaben	5
1.4.1	Regionalplan	5
1.4.2	Flächennutzungsplan	5
1.4.3	Landschaftsplan	6
1.4.4	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)	6
1.5	Verfahrenswahl	7
1.6	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	8
2.0	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
2.1	Verkehrstechnische Erschließung, Stellplätze, ÖPNV	8
2.2	Ver- und Entsorgung	8
2.2.1	Versorgung	8
2.2.2	Entsorgung	9
3.0	Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“	9
3.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 (1) BauGB)	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)	9
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)	10
3.4	Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	10
3.5	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	11
3.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	11
4.0	Auswirkungen des Bebauungsplans	11
4.1	Verkehrliche Auswirkungen	11
4.2	Umweltauswirkungen	12
4.2.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	12
4.2.2	Boden	13
4.2.3	Wasser	13
4.2.4	Tiere und Pflanzen, Artenschutz	13
4.2.5	Klima	15
5.0	Realisierung	16
5.1	Bodenordnung	16
5.2	Kosten	16
5.3	Städtebauliche Kenndaten	16

1.0 Vorbemerkungen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes /-änderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), das Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005) sowie die Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966), in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

1.1 Plangebiet, Räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Peppenhovener Straße“ umfasst das Karree Aachener Straße, Keramikerstraße, Kettelerstraße und Leberstraße mit einer Fläche von rd. 2,9 ha große Fläche im Norden der Kernstadt. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches erstreckt sich auf die Flurstücke 392, 742, 743, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 735, 762, 763, 764, 765, 756, 63, 64/1, 64/2, 332, 399, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 95, 46/1, 557, 598, 599, 447, 52, und 666, 667, 668 in der Flur 4, Gemarkung Rheinbach (vgl. Abb. 1).

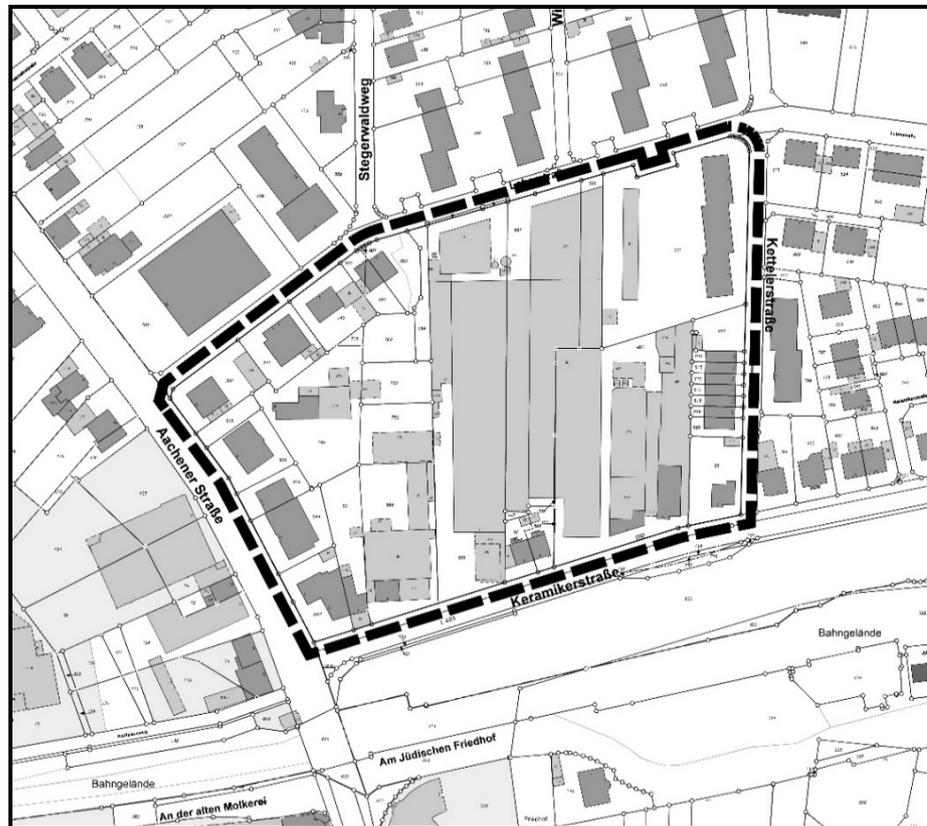


Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Planänderung (ohne Maßstab, genordert)

Das Plangebiet stellt sich derzeit als eine gemengelageähnliche Situation dar. Der Baublock wird in Nord-Süd-Richtung geteilt durch einen ehemaligen Gewerbebetrieb zur Herstellung von Keramikprodukten (Majolika-Fabrik).

Im Westen des Planbereiches entlang der Aachener Straße hat sich eine gemischte Nutzung verfestigt. So sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, ein Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft sowie des Beherbergungsgewerbes und ein Gewerbebetrieb vorhanden, wobei die Gebäudestruktur maximal zweigeschossig ist.

Entlang der Keramikerstraße erstreckt sich vorwiegend die gewerbeorientierte Nutzung in Form von Produktionshallen bzw. einem Verwaltungsgebäude und einzelnen, teilweise betriebszugehörigen Wohngebäuden.

Parallel zu Kettelerstraße befinden sich ausschließlich Wohnnutzungen, die ebenfalls in vorwiegend zweige-

schossiger Bauweise.

Die Leberstraße ist vorwiegend durch die Gewerbehallen geprägt, die durchgängig bis zur Keramikerstraße errichtet sind. Ferner befinden sich dort mehrere Wohngebäude mit einer zweigeschossigen Bebauung (vgl. Abb. 2).

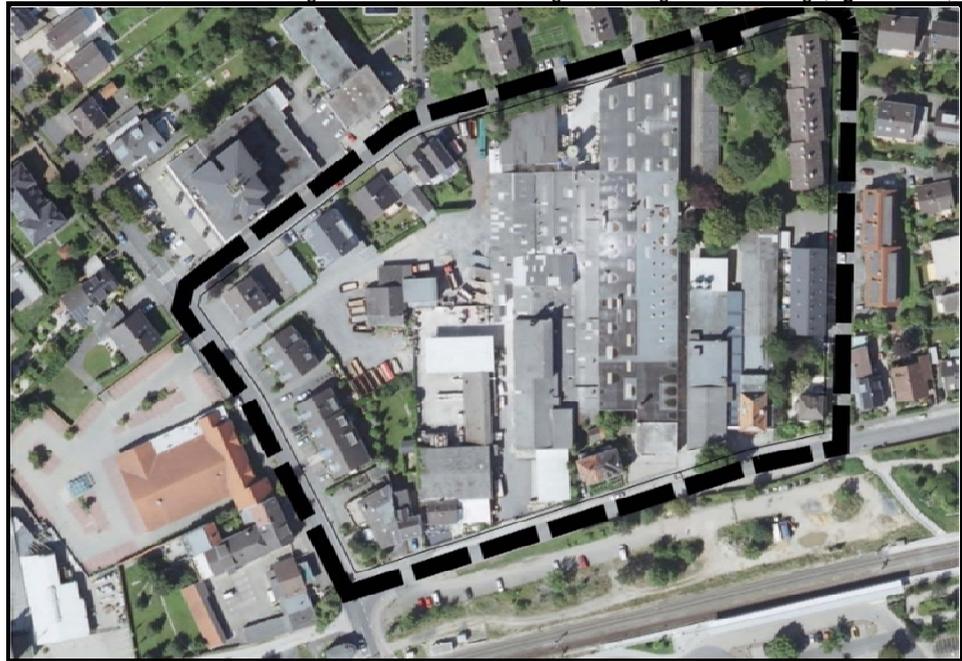


Abb. 2: Luftbild 2016 (ohne Maßstab, genordert)

1.2 Eigentumsverhältnisse

Im Änderungsbereich sind keine Grundstücke vorhanden, die sich in öffentlichem Eigentum befinden.

Eine lokale Investorengruppe hat in 2017 die ehemals gewerblich genutzten Grundstücke erworben. Die übrigen Grundstücke befinden sich ebenfalls in Privateigentum.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Bereits 2012 wurde im Sinne einer vorausschauenden Planung einerseits und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung andererseits für das sogenannte „Majolika-Areal“, welches durch eine Gemengelage von Gewerbe- und Wohnnutzungen gekennzeichnet ist, ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Peppenhovener Straße“ gefasst. Dabei sollten möglichst frühzeitig Nachnutzungspotenziale für die gewerblich genutzten Bereiche geprüft werden, um geeignete Nutzungsszenarien für den gesamten Baublock zu entwickeln.

Nach Aufgabe der Produktion wurde das Gelände der Majolika-Fabrik (Keramikfabrik) inzwischen veräußert. Nach dem Abbruch der Fabrikgebäude wird auf dem Gelände der Bau von Geschosswohnungsbau angestrebt.

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt, zum Bahnhof, sowie zur Hochschule Bonn-Rhein-Sieg bietet sich ein Wohnangebot insbesondere für Studenten, Pendler und junge Familien, aber auch für ältere Menschen und Senioren an. Gerade die Nähe zum Bahnhof bietet sich auch für ÖPNV orientierte Beschäftigte (Job-Ticket) an.

Der **städtebauliche Entwurf** (vgl. Abb. 3) für den Bereich der ehemaligen Keramikfabrik basiert auf einem dreigeschossigen Wohnungsbau plus Staffelgeschoß in Zeilenstruktur, der mit einem 4-geschossigen Baublock plus Staffelgeschoss in U-Form an der Keramikerstraße eine städtebauliche Dominante setzt. In diesem Block ist auch eine wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss denkbar.

Geplant sind bis zu 235 Wohneinheiten (WE) in unterschiedlichen Größen (im Durchschnitt 65 m²/WE). Im westlichen Abschnitt des Änderungsbereichs soll eine weitere gewerbliche Baufläche, hier Aachener Straße 26 (Gemarkung Rheinbach, Flur 4, Nr. 762 und 763) ebenfalls für eine Wohnbebauung (rd. 26 Wohneinheiten) herangezogen werden. Im Rahmen einer Nachverdichtungsmaßnahme kann im nordöstlichen Abschnitt an der Leberstraße ebenfalls eine weitere Wohnbebauung (ebenfalls rd. 26 Wohneinheiten) generiert werden, für die noch keine konkrete Planung vorliegt. Insgesamt ergeben sich in der Worst-Case-Betrachtung bis zu 287 Wohneinheiten. Dies entspricht einer Einwohnerzahl von rd. 590 Einwohnern für das neue Quartier. Diese Zahlen dienen auch als Basis für die verkehrliche Untersuchung (vgl. Punkt 4.1).

Das Erschließungssystem geht von einer U-förmigen Erschließung zur Keramikerstraße mit einer Anbindung zur Leberstraße aus.

Die notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht. Dort sollen zudem Fahrradstellplätze und Ladestationen für Elektromobilität sowohl von Pkw's als auch von Fahrrädern vorgesehen werden. Besucherstellplätze werden innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht.

Im Quartier soll zudem zentral ein Quartiersplatz, welcher auch Spielmöglichkeiten für Kinder bereithalten soll, errichtet werden.

Die vorhandene gemischte Nutzung entlang der Aachener Straße und teilweise entlang der Leberstraße wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan beibehalten.

Die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nicht geplant. Sie wäre sowohl mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach als auch mit den verkehrlichen Belangen nicht vereinbar. Eine mischgebietsverträgliche Einzelhandelsnutzung ist entlang der Aachener Straße bereits vorhanden und soll zukünftig auch planerisch gesichert werden.

In unmittelbarer fußläufiger Entfernung des Plangebietes befindet sich der S-Bahn Haltepunkt der S23 (Bonn – Euskirchen) sowie die Bushaltestellen „Rheinbach Bf“, „Keramikerstraße“ und „Am neuen Wasserwerk“, die von einer Vielzahl verschiedener Buslinien angefahren werden, so das eine ausgezeichnete ÖPNV-Anbindung des Wohnquartieres gegeben ist.

Außerdem befinden sich diverse Vollversorger und Discounter (z.B. REWE, ALDI, LIDL) sowie anderweitiger Einzelhandel in fußläufiger Entfernung zum Quartier.



Abb. 3: Städtebaulicher Entwurf, NEUNWERK Architekten, Bornheim

Auf dem ehemaligen Fabrikgelände befinden sich in Gebäudeteilen an der Keramikerstraße verschiedene soziale Einrichtungen, wie die Rheinbach-Meckenheimer Tafel, eine Kleiderstube, ein Möbellager etc.

Für diese Nutzungen sollen ggfs. ergänzt durch Räumlichkeiten der Volkshochschule und der Musikschule südlich der Keramikerstraße – im Bereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 60 „Am Getreidespeicher“ neue Räumlichkeiten errichtet werden.

Die Herstellung der baulichen Anlagen soll durch die Investoren in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Rheinbach erfolgen. Hierzu soll ein städtebaulicher Vertrag im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens geschlossen werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen dazu werden in einem gesonderten Bauleitplanverfahren geschaffen.

1.4 Planungsvorgaben

1.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg stellt das Untersuchungsgebiet als einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar (vgl. Abb. 4).

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,
- Wohnungsnaher Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen

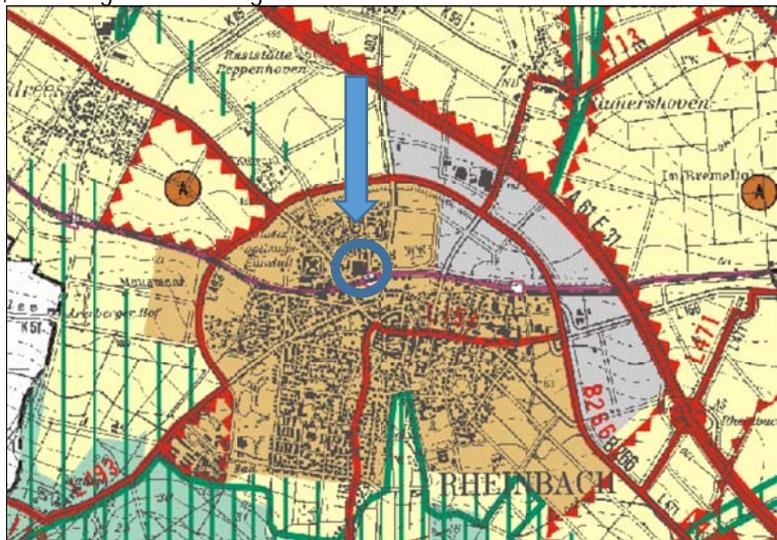


Abb.4: Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab, genordet)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 4, „Peppenhovener Straße“ steht somit den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist der westliche Planbereich als gemischte Baufläche, der östliche Bereich als Wohnbaufläche und der Bereich des Fabrikgeländes als gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. Abb. 5).

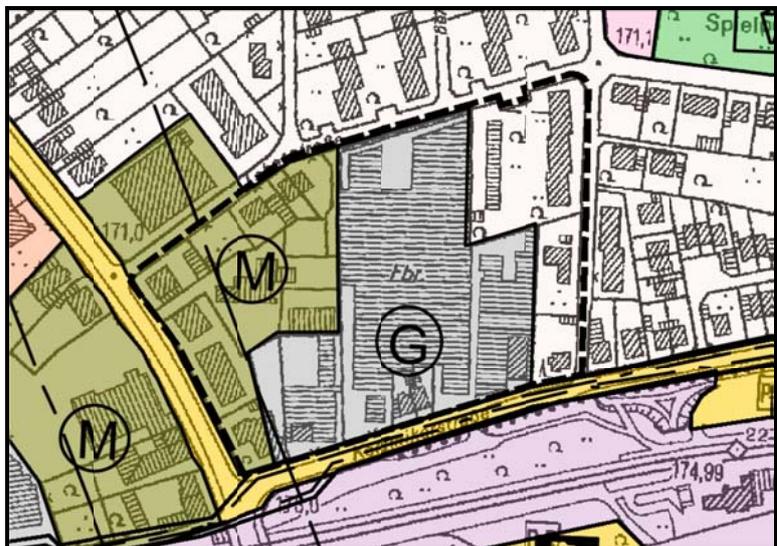


Abb.5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach (ohne Maßstab, genordet)

Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen sowie teilweise die Darstellung der gemischten Bauflächen stehen der geplanten Wohnentwicklung entgegen. Der Bebauungsplan kann daher nicht vollständig gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann nach § 13a BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes zurücktreten, wird daher im Wege der Berichtigung angepasst. *(Auf Punkt 1.6 wird hingewiesen)*

1.4.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“ befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 4 „Meckenheim-Swisttal-Rheinbach“ (Stand 2008).

1.4.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der seit 1968 rechtskräftige Bebauungsplan Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“ (vgl. Abb. 6) trifft für den Änderungsbereich folgende wesentliche Festsetzungen:

Norden u Osten und Westen

- Mischgebiet
- II-geschossig
- Offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschoßflächenzahl 0,7

Süden

- Gewerbegebiet
- II-geschossig
- Geschlossene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,8
- Geschoßflächenzahl 1,2

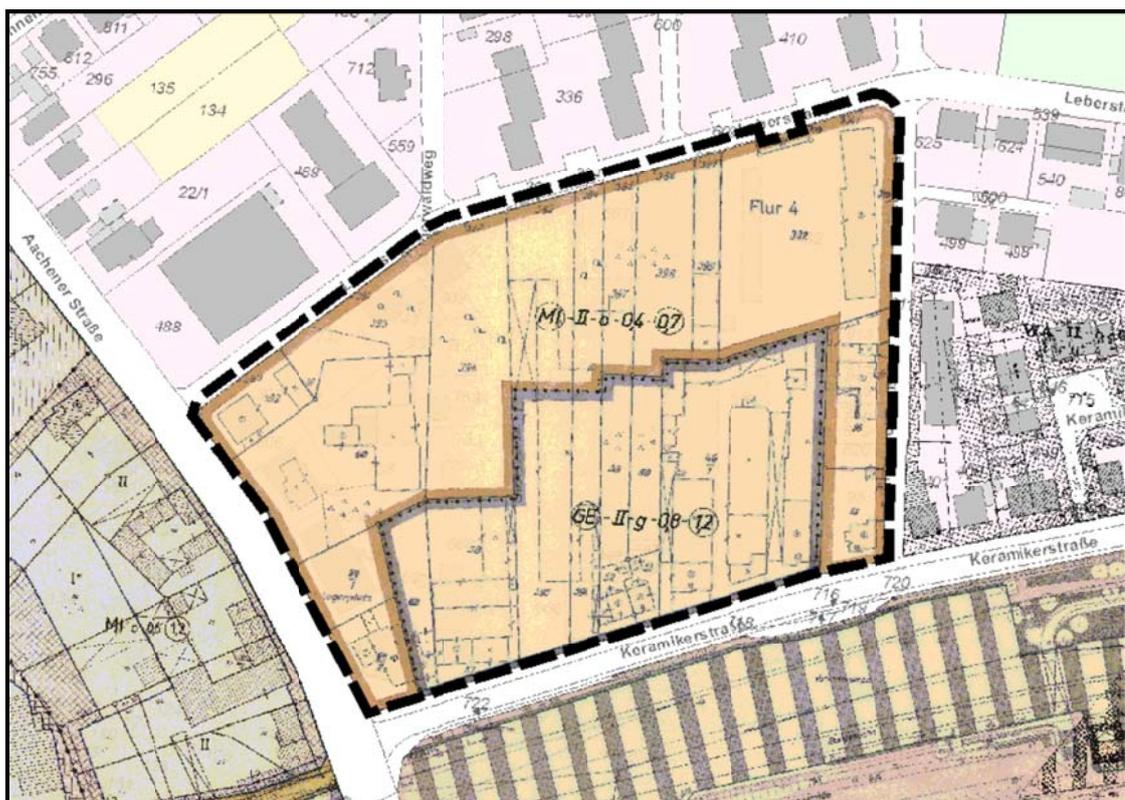


Abb.6: Auszug aus dem Bebauungsplan der Stadt Rheinbach (ohne Maßstab, genordet)

Innerhalb des Plangebiets/Änderungsbereich soll als Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet –MI“ und „Allgemeines Wohngebiet –WA“ festgesetzt werden. Aufgrund der von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes abweichenden städtebaulichen Zielsetzung ist daher die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“ erforderlich.

1.5 Verfahrenswahl

Gemäß § 13a (1) Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Flächennachweis zum Bebauungsplan Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung

Gebiet	Fläche	Grundflächenzahl	Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO
Mischgebiet	3.953 m ²	0,6	2.372 m ²
Allgemeines Wohngebiet	23.033 m ²	0,45	10.365 m ²
Verkehrsflächen	1.821 m ²	nicht bewertet	
Gesamt	28.807 m²		12.737 m²

Bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche gem. § 13a (1) BauGB ist innerhalb des Geltungsbereichs zu differenzieren zwischen den Bereichen mit unterschiedlicher Gebietsart, da gebietsspezifische Dichtewerte (Grundflächenzahlen) im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt werden. Die angesetzten Dichtewerte entsprechen für die Mischgebiete den Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 BauNVO. Für die Allgemeinen Wohngebiete ist, gemäß dem städtebaulichen Konzept, eine geringfügige Überschreitung dieser Obergrenzen vorgesehen. Statt einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird eine GRZ von bis zu 0,45 angestrebt.

Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 (1) BauNVO ist nach § 17 (2) BauNVO zulässig, wenn städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern, sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen. Auf die Ausführungen unter Punkt 3.2 wird hingewiesen.

Wie der Flächennachweis zeigt, wird der Schwellenwert von 20.000 m² - auch bei der geplanten leicht erhöhten Dichte von 0,45 GRZ im geplanten WA-Gebiet - unterschritten, so dass der Bebauungsplan Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung grundsätzlich im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden kann.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine UVP-Pflicht auslösen oder Anhaltspunkte vorliegen, dass ein FFH- oder Vogelschutzgebiet beeinträchtigt wird. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten (§ 1 (6) Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) S. 3 BauGB und § 10 (4) BauGB abgesehen werden. Vorliegend wird von dem Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgesehen. Es soll eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB) durchgeführt werden.

Nach § 13a (2) Nr. 4 i.V.m. § 1a (3) S. 5 BauGB ist die Erbringung von ökologischem Ausgleich nicht erforderlich.

1.6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann nach § 13a BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes zurücktreten, ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach, ist wie bereits ausgeführt, der westliche Planbereich als gemischte Baufläche, der östliche Bereich als Wohnbaufläche und der Bereich des Fabrikgeländes als gewerbliche Baufläche dargestellt (vgl. Abb. 5).

Die neue Planung mit vorwiegend „Wohnbaufläche“ unterstützt die städtebauliche Entwicklung des Gebietes. Durch die Änderung der Gewerbeflächen in Wohnbauflächen erfolgt ein Aufwertungsimpuls des gesamten Bereiches, welcher insbesondere der im Norden und Osten angrenzenden, heute bereits bestehenden Wohnbebauung dienlich ist.

Konflikte der geplanten Wohnbebauung mit dem westlich an der Aachener Straße liegendem Mischgebiet und der erhöhten Immissionsbelastung durch die angrenzende Aachener Straße sowie durch die Bahnlinie der Voreifelbahn werden gutachterlich untersucht.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird die Grundzüge der Planung nicht berühren, da erkennbar ist, dass die Darstellung der Gewerbefläche - gemäß der bisherigen Nutzungsart - dem Charakter einer Insellösung entspricht. In der näheren Umgebung im östlichen Bereich der Aachener Straße sind keinerlei weitere Gewerbebetriebe vorzufinden, so dass an dieser Stelle keine langfristige Gewerbemanifestierung ablesbar ist. Da die Grundzüge auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht berührt und die vorliegende Planung der langfristigen städtebaulichen Zielausrichtung der Stadt Rheinbach entspricht, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung durch die Verwaltung vorgenommen. Das landesplanerische Einvernehmen liegt vor.

2.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.1 Verkehrstechnische Erschließung, Stellplätze, ÖPNV

Die Erschließung des Wohnquartiers soll sowohl von der Keramikerstraße als auch von der Leberstraße erfolgen. Insgesamt können auf dem Areal sowie angrenzend zukünftig rd. 287 Wohneinheiten verwirklicht werden. Zur Keramikerstraße sind zwei Anbindungen über eine sogenannte U-Erschließung und zur Leberstraße eine Anbindung geplant. Das Erschließungssystem ist miteinander verbunden. Die notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht. Dort sollen zudem Fahrradstellplätze und Ladestationen für Elektromobilität sowohl von Pkw's als auch von Fahrrädern vorgesehen werden. Besucherstellplätze werden innerhalb der geplanten Verkehrsflächen untergebracht.

In einem Umkreis von ca. 150m Luftlinie um das Plangebiet befinden sich drei Linienbushaltestellen, die von bis zu 11 Buslinien angefahren werden.

In fußläufiger Entfernung von ca. 250m befindet sich der S-Bahn-Haltepunkt Rheinbach Bf, der von der S-Bahnlinie S23 angefahren wird.

Sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung sind Radwegeverbindungen in das nähere Umfeld und auch in die Nachbarstädte vorhanden. In Ost-West-Richtung verläuft unmittelbar am Plangebiet eine Themenroute des Radroutenplaner NRW.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch die geplanten Vorhaben ermittelt und bewertet. Aus verkehrsgutachterlicher Sicht bestehen hinsichtlich der Abwickelbarkeit der zusätzlichen Verkehre keine Bedenken gegen die geplante Entwicklung. Auf die Ausführungen unter Punkt 4.1 wird hingewiesen.

2.2 Ver- und Entsorgung

2.2.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas, Elektrizität, Telekommunikation etc. wird durch die örtlichen Versorgungsträger bzw. durch private Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die technischen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des Gebietes sind vorhanden und befinden sich innerhalb der plangebietsumgebenden

öffentlichen Verkehrsflächen der Keramikerstraße, Kettelerstraße, Leberstraße und Aachener Straße. Die für die geplante Wohngebietsnutzung erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen werden innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen geführt. Die Versorgung des Plangebietes ist somit weiterhin gewährleistet.

2.2.2 Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes innerstädtisches Quartier. Die überplanten Flächen sind derzeit bereits baulich genutzt, so dass keine Verpflichtung zur Versickerung, zur Verrieselung oder zur ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz (LWG) besteht, 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 im Mischsystem mittels Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation in den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist ebenfalls über die Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation in den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Das Schmutz- und Regenwasser wird dabei in Weiterführung der Kläranlage Rheinbach zugeführt. Die vorhandene Kanalisation im öffentlichen Straßenraum ist für die anfallenden Mengen an verschmutzten und nicht verschmutzten Abwässern ausreichend dimensioniert. Die Ver- und Entsorgung ist somit planungsrechtlich gesichert.

3.0 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“

3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 (1) BauGB)

Um die geplante Wohnbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, sollen die bisher gewerblich genutzten Teilflächen des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Diese Festsetzung wird auch für die Bestandsbebauung an der Kettelerstraße (WA) vorgenommen. Für die Bestandsbebauung entlang der Aachener Straße sowie für den westlichen Abschnitt der Leberstraße soll die Festsetzung Mischgebiet (MI) beibehalten werden.

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) soll der städtebauliche und planungsrechtliche Charakter der östlich und nördlich angrenzenden Bestandsnutzungen aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt werden. Die weiteren nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind städtebaulich verträglich und dazu geeignet, aufgrund des städtebaulichen Nutzungsscharakters des umgebenden Bestandes das Plangebiet zusätzlich nutzungsspezifisch zu beleben. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3, 4 und 5 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.

Aus dem gleichen Grund werden im Mischgebiet (MI) auch die gem. § 6 (2) Nr. 5 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen auf Grundlage des § 1 (5) Nr.1 BauNVO sowie die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 1(6) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

Das im Bebauungsplan geplante Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse der maximalen Höhe der Gebäudeoberkante (Oberkante Attika bzw. Oberkante Staffelgeschoss) bestimmt. Im weiteren Verfahren werden anhand der Straßenplanung Bezugspunkte bezogen auf Normalhöhennull (mNHN) für den Bereich der geplanten Nachverdichtung (Wiedernutzbarmachung) festgesetzt.

Für die Bestandsbebauung werden Trauf- und Firsthöhen in Metern über Normalhöhennull auf Grundlage der vorhandenen Straßenhöhen festgesetzt.

Um bei der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen von Gebäuden über Dach einen 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 etc. bis zu maximal 1,0 m zulässig. Gemeinsam mit dem zusätzlich erforderlichen Abstand zu den Gebäudekanten von mindestens 1,0 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.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist, wie bereits ausgeführt, eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl nach den Vorgaben des § 17 BauNVO vorgesehen. Statt einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird eine GRZ von bis zu 0,45 angestrebt.

Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 (1) BauNVO ist nach § 17 (2) BauNVO zulässig, wenn städtebauliche Gründe die Überschreitung erfordern, sie durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden sowie sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Vorliegend verfolgt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“ im Wesentlichen das Ziel einer städtebaulich vertretbaren Nachnutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche (ehemalige Majolikafabrik Rheinbach AG). Die Bestandsbebauung an der Aachener Straße und der Kettelerstraße sowie der Leberstraße bleibt unverändert erhalten.

Das vorliegende städtebauliche Konzept stellt für den bisher gewerblich vorgeprägten / genutzten Standort eine qualifizierte planerische Lösung dar. Die Bebauungsplanänderung verfolgt die im Sinne des Bodenschutzes und der Nutzung vorhandener Infrastruktur zugrunde liegende Zielvorstellung der Innenentwicklung, wobei im vorliegenden Fall durch den Abriss der Betriebsgebäude und der Entsiegelung der Betriebsflächen keine zusätzliche Versiegelung sondern eine Entsiegelung oberhalb der Geländeoberfläche erfolgt. Auch wenn durch die Unterbauung mit Tiefgaragen zukünftig eine Versiegelung im Bereich der baulichen Nachverdichtung (Wiedernutzbarmachung) von bis zu rd. 80 % angestrebt wird, erfolgt eine Kompensation durch die Begrünung der Tiefgaragenbereiche, die nicht durch Gebäude überstellt sind.

Mit der angestrebten Bauleitplanung wird in erster Linie eine Gewerbebrache einer adäquaten Folgenutzung zugeführt. Dies entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen gemäß dem integrierten Handlungskonzept „Masterplan Innenstadt Rheinbach“ Stand 2017. Damit soll dem bestehenden Bedarf an Wohnraum für alle Altersgruppen und Strukturen in der Stadt Rheinbach Rechnung getragen werden.

Die Anforderungen, die durch das Maß der Nutzung berührt werden können, beziehen sich dabei insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten. Diese werden durch die geplante Gebäudestellung und die Abstandsflächen gewahrt.

Das gesamte Betriebsgelände der ehemaligen Majolikafabrik soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Im Rahmen der angestrebten Neuentwicklung sind, wie bereits beschrieben, der Rückbau des gesamten Gebäudebestandes und die Entsiegelung der sonstigen Betriebsflächen geplant. Zukünftig ist Geschosswohnungsbau mit entsprechenden Freiflächen geplant.

Die Entsiegelung stellt eine Kompensation dar, die gleichzeitig auch die Freiflächennutzung und das Kleinklima im Gebiet selbst aufwertet.

Der Bebauungsplan dient insbesondere der Wiedernutzbarmachung von Flächen in zentraler Lage, die der Inanspruchnahme von Freiraum entgegenwirkt. Das Gebiet ist bereits heute vollständig bebaut und erschlossen, so dass auch hinsichtlich des Landschaftsschutzes keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Gerade die Nähe zum Bahnhof bietet sich für die geplante Wohnnutzung an.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und teilweise durch Baulinien bestimmt. Diese orientieren an dem städtebaulichen Konzept mit einem geringen Spielraum innerhalb der jeweiligen Baufenster, sowie an der Bestandsbebauung.

3.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Um die städtebauliche Ordnung dauerhaft zu sichern, sollen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Stellplätze bzw. Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zugelassen werden. Die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen sollen nicht festgesetzt werden, um in der konkreten Gebäudeplanung noch Spielräume zu belassen, die sich z.B. auch aus der nachfolgenden Gebäudefachplanung ergeben können.

Um die Tiefgaragen städtebaulich und landschaftspflegerisch in das Gebiet zu integrieren, soll die obere Ab-

schlussfläche außerhalb von Gebäuden und oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden.

Für die Errichtung von Tiefgaragen wird, abweichend von den Regelungen des § 17 BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen. Dies ermöglicht es, alle notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen der Nutzungsmaße nach § 17 (1) BauNVO setzt voraus, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Begrünung der Tiefgaragen – außerhalb der Überbauung - sowie die geplanten Begrünungen stellen eine Kompensation für die erhöhte Dichte dar. Gleichzeitig wird die Freiflächennutzung im Gebiet selbst aufwertet. Das in der Substratschicht gespeicherte Niederschlagswasser wird wieder im Gebiet verdunstet. Die TGA-Begrünungen wirken staubbindend und sind zugleich Lebensraum von Kleintieren und potentieller (Teil-)Lebensraum von Vögeln.

Auf die vorstehenden Ausführungen unter Punkt 3.2 wird hingewiesen.

Für die Bestandsbebauung werden Festsetzungen getroffen, die sich an der heutigen Situation orientieren.

3.5 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die interne Erschließung des Plangebiets sieht zwei Ausfahrten auf die Keramikerstraße und eine Ausfahrt auf die Leberstraße in Form öffentlicher Verkehrsflächen vor. Die Straßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Innerhalb der Verkehrsflächen sollen Besucherstellplätze untergebracht und eine begleitende Begrünung der öffentlichen Flächen realisiert werden. Die genaue Ausbauplanung erfolgt im Anschluss an das Planverfahren.

Der U-förmige Straßenabschnitt mit Anbindungen an die Keramikerstraße soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden, um für den Innenbereich eine Verkehrsberuhigung zu erreichen und die Attraktivität für mögliche Schleichverkehre durch das Gebiet zu minimieren. Zudem soll dadurch die Nutzungsmöglichkeit und verkehrliche Sicherheit des öffentlichen Raums für alle Verkehrsteilnehmer und Altersgruppen erhöht werden.

Die hinzutretenden überbaubaren Grundstücksflächen im Nordwesten und Nordosten des Plangebiets sollen separat an die Aachener Straße bzw. die Leberstraße durch Grundstücksausfahrten verkehrlich angebunden werden. Eine separate Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen ist hierzu nicht erforderlich.

3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht.

Die zukünftige Verkehrsgeräuschsituation innerhalb des Plangebietes wurde mit den Verkehrsdaten der relevanten Straßen, den öffentlichen Parkplätzen innerhalb des angrenzenden Bebauungsplans Rheinbach Nr. 60 „Am Getreidespeicher“ sowie der Bahnstrecke 2645 Bonn – Euskirchen berechnet und in Form von farbigen Lärmkarten für die Tages- und Nachtzeit dargestellt.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Verkehrsgeräuschsituation maßgeblich durch die Aachener Straße, die Keramikerstraße und vor allem nachts durch den Schienenverkehr der Bahnstrecke Bonn - Euskirchen bestimmt wird.

Zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Diese werden im weiteren Verfahren gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung entsprechend ausgearbeitet.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aus städtebaulichen Gründen sowie unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung nicht vorgesehen.

4.0 Auswirkungen des Bebauungsplans

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die umweltrelevanten Belange einschließlich des Natur- und Artenschutzes, des Bodenschutzes und der Landschaftspflege geprüft. Weiterhin werden die verkehrlichen Auswirkungen wie auch die Belange des Immissionsschutzes – unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen – untersucht und bewertet.

4.1 Verkehrliche Auswirkungen

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler, 19.05.2018) wurden die verkehrlichen und leistungstechnischen Auswirkungen des Plangebietes auf das Straßennetz und insbesondere die unmittelbar benachbarten Knotenpunkte ermittelt und dargestellt.

Aus den im Rahmen des Vorhabens angenommenen Nutzungen sind insgesamt 937 Kfz-Fahrten/Tag, respektive 76 Kfz-Fahrten/h in der Morgenspitzenstunde und 95 Kfz-Fahrten/h in der Nachmittagsspitzenstunde, zu erwarten. Die Auswirkungen der prognostizierten Zusatzverkehre auf die untersuchten Knotenpunkte sind aus leistungstechnischer Sicht verträglich.

Am Knotenpunkt Aachener Straße / Keramikerstraße sind die Zusatzverkehre – unter Berücksichtigung der Einflussnahme des südlich gelegenen Bahnübergangs an der Aachener Straße – in der Morgenspitze in sehr guter Qualität abwickelbar. In der Nachmittagsspitze ist dies in ausreichender Qualität möglich.

An den übrigen Knotenpunkten sind die Verkehre sowohl in der Morgenspitze als auch in der Nachmittagsspitze in sehr guter Qualität abwickelbar.

Eine Anbindung des Plangebietes an die Keramikerstraße sollte – basierend auf den leistungstechnischen Berechnungsergebnissen - mindestens 42m vom Knotenpunkt Aachener Straße / Keramikerstraße abgerückt sein, um ein Überstauen dieser Anbindung in der Nachmittagsspitzenstunde zu vermeiden. Der erforderliche Abstand wird durch die Planung gewährleistet.

Handlungsbedarf hinsichtlich geometrischer Veränderungen in den bestehenden Knotenpunkten Aachener Straße/ Keramikerstraße und Aachener Straße / Leberstraße ist aus den leistungstechnischen Untersuchungsergebnissen nicht abzuleiten.

Die Verkehrsbelastungen der umliegenden Straßenzüge sind auch mit den zusätzlichen Verkehren aus der Grundstücksentwicklung verkehrstechnisch vertretbar.

4.2 Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Durch die umgebenden Straßen und die Bahnstrecke Bonn-Euskirchen ist das Plangebiet als lärmvorbelastetes Gebiet einzustufen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, 30.01.2018) zeigen, dass die Verkehrsgerauschkategorie maßgeblich durch die Aachener Straße, die Keramikerstraße und vor allem nachts durch den Schienenverkehr der Bahnstrecke Bonn - Euskirchen bestimmt wird.

Beim Vergleich der Verkehrsgerauschkategorie-Orientierungswerte mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten wird ersichtlich, dass diese im Bereich der WA-Gebiete direkt an der Keramikerstraße am Tage um bis zu 10 dB und zur Nachtzeit um bis zu 13 dB überschritten werden. Etwa ab dem zweiten Baukörper nach Norden verbessert sich die Geräuschkategorie bis zur Einhaltung der Orientierungswerte.

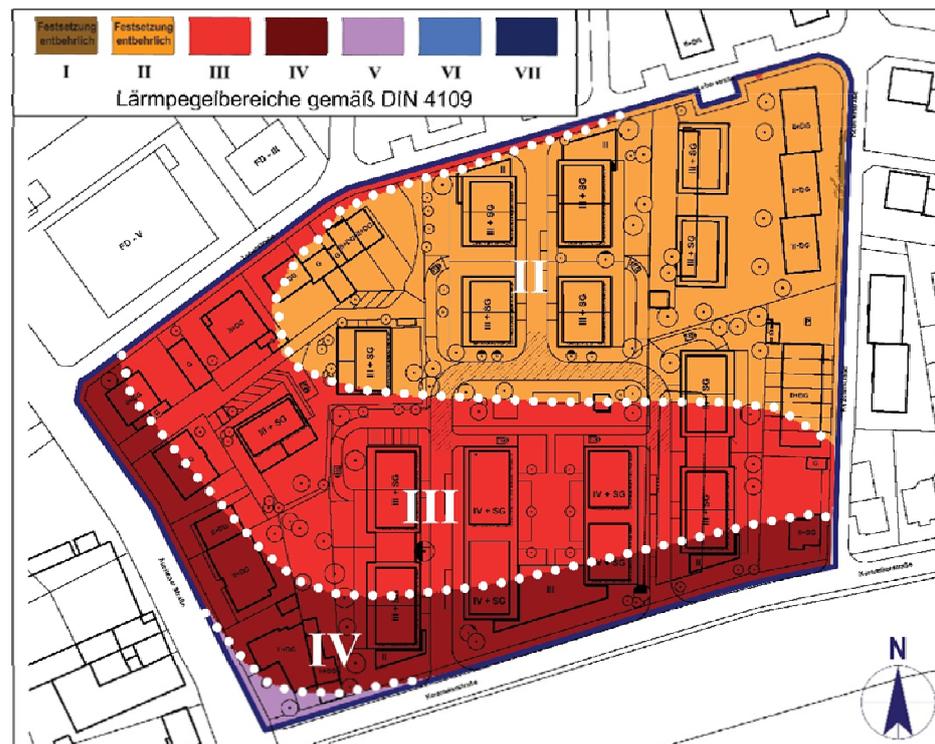
In dem im Westteil des Plangebietes liegenden MI-Gebiet werden die Orientierungswerte am Bestandsgebäude Keramikerstraße 1/Aachener Straße am Tage um bis zu 7 dB und zur Nachtzeit um bis zu 10 dB überschritten. An der weiteren Randbebauung der Aachener Straße verringern sich die Überschreitungen auf ca. 5 dB (Tag und Nacht). An den Rückseiten der Randbebauung Aachener Straße werden die Orientierungswerte eingehalten.

Bezogen auf mögliche Außenwohnbereiche der Wohnnutzungen am Tage (z.B. Terrassen, Balkone) zeigen die Ergebnisse mit Ausnahme der direkten Fassaden des ersten Baukörpers zur Aachener Straße und zur Keramiker Straße günstige bzw. noch tolerierbare Lärmverhältnisse.

Die Gutachter empfehlen als Schallminderungsmaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebaute Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen gemäß DIN 4109-1:2018-01. Da im derzeitigen Planungsstand die konkreten Ausführungen und Größen der Außenbauteile noch nicht exakt festliegen, wird die Festsetzung so genannter Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-1 im Bebauungsplan empfohlen.

Diese sind der nachfolgenden Abbildung Nr. 7 zu entnehmen.

Da innerhalb des Bebauungsplangebietes „Majolika-Quartier“ die Differenz Tag minus Nacht im südlichen Bereich nur leicht unter 10 dB, aber im übrigen Plangebiet nahezu bei 10 dB liegt, wird -auch im Sinne der Lärmvorsorge- generell von der Lärmbelastung zur Nachtzeit ausgegangen.



Lärmkarte 3.LPB: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Maßstab 1:1.750

Abb. 7.: Kramer Schalltechnik GmbH

4.2.2 Boden

Im Rahmen der angestrebten Umnutzung des ehemaligen Fabrikgeländes ist der Rückbau des gesamten Gebäudebestandes geplant. Für das Abbruchgenehmigungsverfahren wurde ein Rückbau- und Entsorgungskonzept mit Erfassung von nutzungs- und baustoffgedingten Schadstoffen erstellt (Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, 13.12.2017).

Der Rückbau des gesamten Geländes erfolgt nach Vorliegen der Abbruchgenehmigung durch ein kompetentes Entsorgungsunternehmen unter fachgutachterlicher Begleitung. Die Abbruchmassen werden separiert und ordnungsgemäß entsorgt.

Nach Abschluss der Rückbaumaßnahme wird über alle entsorgten Abfälle eine Abfallbilanz erstellt und der zuständigen Behörde als Bestandteil der Abschlussdokumentation vorgelegt.

Zusammenfassend ist nach der Umnutzung des ehemaligen Fabrikgeländes, welches heute vollständig versiegelt ist, eine Verbesserung für den Boden- und damit auch für den Wasserhaushalt zu erwarten.

4.2.3 Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal Heimerzheim Ludendorf, Wasserschutzzone III B des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen- Swisttal.

Auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechtes kann eine wesentliche Beeinträchtigung der lokalen Verhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser in Folge der vorliegenden Planung nicht bewirkt werden, zumal das ehemalige Fabrikgelände nahezu vollständig versiegelt ist.

4.2.4 Tiere und Pflanzen, Artenschutz

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).

Es wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 (RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Dezember 2017) durchgeführt, die aktuell um die Bestandsbebauung ergänzt wird.

Da das Betriebsgelände fast vollständig versiegelt ist, ergeben sich stark eingeschränkte Lebensräume. Die unversiegelten Bereiche beschränken sich auf die kleinen Flächen der Vorgärten der Wohnbebauung und rückwärtige Gartenfläche in der Bestandsbebauung.

Beeinträchtigungen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen, wie z.B. Amphibien, Reptilien oder Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nach dem vorliegenden Kenntnisstand der Lebensraumtypen im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Potenzialeinschätzung beschränkt sich daher auf die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel.

Artenschutzrechtliche Beurteilung Fledermäuse

§ 44 (1) Nr.1 BNatSchG – Verbotstatbestand Tötung

An den Fabrikgebäuden konnten keine konkreten Spuren einer Besiedlung durch Fledermäuse festgestellt werden. Da bei den zum Abbruch vorgesehenen Wohngebäuden eine Quartiernutzung von Fledermäusen während der aktiven Phase im Sommer nicht zweifelsfrei auszuschließen ist, sind zur Vermeidung von Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen bei den Abbrucharbeiten bestimmte Zeiträume einzuhalten (siehe Vermeidungsmaßnahmen).

§ 44 (1) Nr.2 BNatSchG – Verbotstatbestand Störung

Eine erhebliche Störung durch den geplanten Abbruch der Fabrikgebäude ist nicht zu erwarten. Der Abbruch der Wohnhäuser sollte zu bestimmten Zeiten durchgeführt werden, um erhebliche Störungen zu vermeiden.

§ 44 (1) Nr.3 BNatSchG – Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Die Fassaden und Dächer der zum Abbruch vorgesehenen Fabrikgebäude weisen augenscheinlich wenige geeignete Verstecke für gebäudebewohnende Fledermäuse auf. Die Welldachkonstruktion ist für Fledermäuse nicht interessant, da sie wenige zugfreie Versteckmöglichkeiten aufweisen. Das Quartierpotenzial für Fledermäuse (insbesondere eine Wochenstubennutzung) wird demnach als sehr gering eingestuft.

Der Verlust von Quartieren einzelner Zwergfledermäuse führt nach fachlicher Einschätzung nicht zu einer Verletzung des Artenschutzrechtes, da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang voraussichtlich weiterhin erfüllt bleibt. In der näheren Umgebung sind entsprechende Ausweichquartiere vorhanden.

Das Quartierpotenzial bei den Wohnhäusern an der Keramikerstraße Nr. 7 und 9 ist nicht einschätzbar. Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass Spalten an der Dachtraufe oder der Gauben von Fledermäusen genutzt werden.

Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse

Nach der durchgeführten Untersuchung ist nicht vollständig auszuschließen, dass sich insbesondere in den Wohngebäuden an der Keramikerstraße Nr. 7, 9 und 15 Zwergfledermäuse während der aktiven Phase im Sommer und während der Winterruhe aufhalten. Diese Gebäude sollten daher möglichst im Zeitraum von Mitte März bis Ende April oder Mittel August bis Ende Oktober abgebrochen werden. Zu diesem Zeitpunkt liegt weder eine Jungenaufzucht (Sommer) noch eine Winterruhe vor, so dass Fledermäuse bei Beginn der Abbrucharbeiten schadlos ausfliegen können.

Ist der Abbruch in diesen Zeiträumen nicht möglich, so sind im Mai und Juni Gebäudeuntersuchungen (Detektor, ggf. Endoskopie) während der Wochenstubenzeit der Fledermäuse in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Beurteilung Vögel

Das potenzielle Vorkommen der gelisteten planungsrelevanten Vogelarten im Untersuchungsgebiet wurde in Kenntnis der vorliegenden Daten und der Ortsbegehung wie folgt eingeschätzt:

Der **Feldsperling** (*Passer montanus*) ist ein Charaktervogel der traditionellen, bäuerlichen Kulturlandschaft. In den südlichen Landesteilen von NRW kommt er nur in geringen Dichten und Randlagen von Siedlungen vor. Ein Vorkommen des Feldsperlings auf dem Gelände des Keramikwerks wird aufgrund der Lage im Zentrum von Rheinbach ausgeschlossen.

Der **Habicht** (*Accipiter gentilis*) kommt an Waldrändern, Parks und Siedlungsrandlagen vor. Ein Brutvorkommen von Greifvögeln innerhalb des Fabrikgeländes wird aufgrund des Fehlens an parkartigen Strukturen mit Baumbestand ausgeschlossen.

Der **Kleinspecht** (*Dryobates minor*) ist ein ausgesprochener Laubwaldbewohner und bevorzugt Auwälder, sowie alte Eichen und Eichenmischwälder mit Birke und Erle. Die Bruthöhlen werden in geschädigten oder abgestorbenen Stämmen angelegt.

Auf dem Werksgelände liegen keine geeigneten Lebensräume für den Kleinspecht vor.

Der **Kuckuck** (*Cuculus canorum*) ist bei einem entsprechenden Angebot an Singvögeln in fast allen Lebensräumen, wie Parklandschaften, Heide- und Moorgebieten, lichten Wäldern sowie an Siedlungsrändern und auf Industriebrachen anzutreffen. Aufgrund des geringen Singvogelbestandes (Wirtstiere) innerhalb des stark versiegelten Geländes der Keramikfabrik ist ein Vorkommen des Kuckucks nicht möglich.

Die **Mehlschwalbe** (*Delichon urbica*) brütet in dörflichen Gebieten meist unter dem Dachüberstand, die **Rauchschwalbe** (*Hirundo rustica*) ist meist in offenen Vieh- oder Pferdeställen zu finden. In Rheinbach kommen die beiden Schwalbenarten auf Höfen und Wohnhäuser in Randlagen noch verbreitet vor. Auf dem Werksgelände und den Wohnhäusern in der unmittelbaren Umgebung wurden keine Schwalbennester festgestellt. Ein Vorkommen von Schwalben liegt demnach nicht vor.

Die **Nachtigall** (*Luscinia megarhynchos*) ist in gebüschreichen Rändern von Laub- und Mischwäldern, Feldgehölzen, Gebüsch, Hecken sowie in naturnahe Parkanlagen anzutreffen. Im Pangebiet ist ein Brutvorkommen der Nachtigall aufgrund der fehlenden Grünstrukturen nicht möglich.

Der **Turmfalke** (*Falco tinnunculus*) brütet insbesondere in höheren Gebäuden, in Raben- und Greifvogelnestern. Der Gebäudebestand weist keine geeigneten Nistbedingungen auf. Die Keramikfabrik weist keine höheren Bauten (z.B. Schornstein) auf.

Die **Turteltaube** (*Streptopelia turtur*) bevorzugt offene, bis halboffene Parklandschaften mit einem Wechsel aus Agrarflächen und Gehölzen. Ein Brutvorkommen auf dem Fabrikgelände ist wegen der fehlenden Nistbedingungen nicht zu erwarten.

Der **Waldkauz** (*Strix aluco*), die **Waldohreule** (*Asio otus*) und **Schleiereule** (*Tyto alba*) kommen vorwiegend in reich strukturierten Kulturlandschaften mit einem guten Nahrungsangebot vor. Die Schleiereule (*Tyto alba*) ist an Gebäude gebunden.

Der **Steinkauz** (*Athene noctua*) besiedeln offene und grünlandreiche Kulturlandschaften mit einem guten Höhlenangebot. Als Jagdgebiete werden kurzrasige Viehweiden sowie Streuobstgärten bevorzugt. Ein Vorkommen von Eulen im Plangebiet wird aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten von Rheinbach ohne Anschluss an einen Park oder landwirtschaftlich genutzte Flächen ausgeschlossen

Vermeidungsmaßnahmen Vögel

Nach fachlicher Einschätzung wird ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten auf dem Gelände der ehemaligen Keramikfabrik ausgeschlossen. In den Nischen des Gebäudebestands sind jedoch siedlungstypische Vogelarten, wie z.B. Hausrotschwanz und Amsel in geringer Dichte möglich. Das Vorkommen des Mauerseglers ist unwahrscheinlich, da diese meist in höheren (3-geschossigen) Gebäuden brüten.

Auf den Grünflächen der Wohnbebauung in der Kettelerstraße Nr. 5 bis 9 wurden Haussperling, Stieglitz, Amsel und Buchfink festgestellt. Weiterhin ist dort ein Vorkommen von Zaunkönig, Heckenbraunelle und Meisenarten möglich.

Der Abbruch der Gebäude der ehemaligen Keramikfabrik sollte daher möglichst außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden (der Brutbeginn von Hausrotschwanz und Amsel ist in der Regel Anfang April).

Der Verlust einzelner Niststandorte dieser Vogelarten ist unter Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich, da die ökologische Funktion dieser verbreiteten und ungefährdeten Arten im räumlichen Zusammenhang grundsätzlich erhalten bleibt.

Gehölzrodungen sind gemäß den Bestimmungen des § 39 (5) BNatSchG (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) grundsätzlich außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen.

4.2.5 Klima

Von Bebauung freigehaltene Flächen sowie Grünflächen leisten grundsätzlich einen Beitrag zur Verbesserung stadtklimatischer Verhältnisse. Mit der Realisierung der vorliegenden Planung werden bereits größtenteils bebaute bzw. versiegelte Freiflächen beansprucht. Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist als verträglich anzusehen, da er keinen erkennbaren wesentlichen Nachteil für das Meso- oder Makroklima des Stadtgebietes aufweist. Beeinträchtigungen könnten sich lediglich durch Staubemissionen während der Bauphasen ergeben. Diese sind jedoch

nicht als dauerhafte Beeinträchtigung der vorhandenen klimatischen Situation zu werten. Durch die Begrünung der Tiefgaragen und die Anlage von neuen Grünflächen ist eine positive Beeinflussung des Kleinklimas zu erwarten.

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. Dies wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch die Ausrichtung der möglichen Baukörper beachtet. Unter Berücksichtigung der Gebäudestellung und der Dachform werden Anlagen zur Wärme- und Stromgewinnung aus solarer Strahlungsenergie grundsätzlich ermöglicht.

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.

5.0 Realisierung

5.1 Bodenordnung

Die neu zu bebauenden Flächen befinden sich im Eigentum der Investorengruppen. Insofern ist eine förmliche Bodenordnung nicht erforderlich.

5.2 Kosten

Die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen sollen auf die Investorengruppe übertragen werden. Dazu gehört u.a. die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen auf eigene Kosten, die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sowie die Erschließung des Baugebietes. Hierbei sollen auch die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Errichtung des Spielplatzes sowie die Kostenregelung zur Herstellung der baulichen Anlagen des Ersatzstandortes für die Unterbringung der sozialen Nutzungen auf den südlich des Plangebiets gelegenen Flächen vertraglich verbindlich gesichert werden.

Mit den Investoren wird hierzu ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen, um die v.g. Leistungen vertraglich zu sichern.

Der Stadt Rheinbach entstehen lediglich Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens.

5.3 Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche	rd. 28.807 m²
Allgemeines Wohngebiet	rd. 23.033 m ²
Mischgebiet (MI)	rd. 3.963 m ²
Verkehrsflächen	rd. 1.821 m ²