

Stadt Rheinbach

Begründung

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10
"Euskirchener Weg",

4. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung im
beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB)

Nachverdichtung zu Wohnzwecken

ENTWURF

Stand: 01.06.2018

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	4
1.3	Ziele und Zweck der Planung	4
1.4	Planungsvorgaben und Planungsrecht	4
1.4.1	Regionalplan	4
1.4.2	Flächennutzungsplan	5
1.4.3	Landschaftsplan	5
1.4.4	Vorhandenes Planungsrecht und planungsrechtliche Anpassungen	5
1.4.5	Bauleitplanverfahren	7
2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
2.1	Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung	7
2.2	Stellplätze, ruhender Verkehr, ÖPNV	7
2.3	Ver- und Entsorgung	8
2.3.1	Versorgung	8
2.3.2	Entsorgung	8
3	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise	9
3.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
3.5	Stellung baulicher Anlagen	10
3.6	Stellplätze und Garagen	10
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.8	Pflanzgebot	11
4	Begründung örtlicher Bauvorschriften	11
4.1	Dachform und Dachneigung	11
4.2	Dachaufbauten	12
4.3	Dachdeckung	12
5	Auswirkungen des Bebauungsplans	12
5.1	Verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen	12
5.2	Umweltauswirkungen	13
5.2.1	Mensch und seine Gesundheit	13
5.2.2	Boden	13
5.2.3	Wasser	14

5.2.4	Tiere und Pflanzen	14
5.2.5	Klimaschutz	14
5.2.6	Landschaftsbild.....	15
5.3	Bilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation	15
5.4	Kosten und Finanzierung	16
5.5	Städtebauliche Kenndaten	16

1 Vorbemerkungen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 (PlanzV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (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) und das Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 16.07.2016 (GV. NRW 2016 S. 559) jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

1.1 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

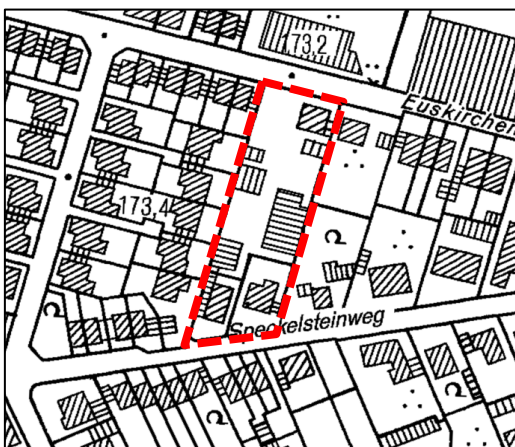


Abb. 1: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte (DGK) 5 mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 10, 4. Änderung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Rheinbach (s. Abb. 1). Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Euskirchener Weg begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsabgrenzung entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 22, Flurstücknummer 120 und 121. Im Süden wird das Plangebiet von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Speckelsteinweg begrenzt. Die Abgrenzung im Westen erfolgt durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, Gemarkung Rheinbach, Flur 22, Flurstücknummer 116 und 117. Das Plangebiet weist eine Fläche von 0,3 Hektar auf.



Abb. 2: Luftbild (Stand 2013) mit Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Euskirchener Weg"

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" (Ursprungsbebauungsplan) erlangte im Jahr 1976 Rechtskraft. Innerhalb seines Geltungsbereichs wurden zwischenzeitlich drei Änderungen vorgenommen, die jeweils in den Jahren 1981, 1983 und 1997 Rechtskraft erlangten.

Das Plangebiet (s. Abb. 2) liegt innerhalb eines innerstädtischen Baublocks. Die Grenzen des Baublocks bilden die 4 öffentlichen Straßenverkehrsflächen Roidestraße, Euskirchener Weg, Schumannstraße und Speckelsteinweg. Die Gebäude innerhalb des Baublocks wurden in offener Bauweise (o) als Einzel- und Doppelhäuser, sowie als Hausgruppen errichtet. Die Flächen des Plangebiets werden im Norden durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche Euskirchener Weg und

im Süden durch die öffentliche Straßenverkehrsfläche Speckelsteinweg verkehrstechnisch erschlossen. Im Osten grenzen private Vorgärten mit z. T. dichtem Baumbestand an das Plangebiet an. Im Westen

wird die vorhandene Bebauung durch eingeschossige kompakt angeordnete Hausgruppen in Form von Einfamilienhäusern geprägt. Die Flächen des Plangebiets sind im Gegensatz zu den im Westen und Osten angrenzenden Innenbereichsflächen des Baublocks durch Gebäude, befestigte Lagerflächen, sowie durch Stellplätze für motorisierte Fahrzeuge und deren Rangierflächen vollständig versiegelt (s. Abb. 2).

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich vollständig im privaten Eigentum.

1.3 Ziele und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Nachverdichtung zu Wohnzwecken auf einer z. T. gewerblich genutzten Fläche im Stadtzentrum von Rheinbach. Der bereits vorhandene Gewerbebetrieb beabsichtigt in das Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Rheinbach umzusiedeln. Der heutige Standort in einem gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenem "Allgemeinen Wohngebiet" (s. Abb. 5 f.) lässt sowohl planungsrechtlich, als auch hinsichtlich der Grundstückssituation, keine Expansion des vorhandenen Gewerbebetriebes zu.

Durch den Wegfall der Betriebsgebäude würde eine ca. 1.745 Quadratmeter große Fläche im rückwärtigen Bereich der straßenbegleitenden Bebauung brachfallen, da der rechtskräftige Bebauungsplan im Innenbereich eine Bebauung nicht zulässt. Die Betriebsgebäude des vorhandenen Gewerbebetriebes genießen lediglich Bestandsschutz. Durch die Verlagerung des Betriebes ergibt sich die Möglichkeit, diesen Innenbereich zukünftig für die Schaffung von Wohnraum bereitzustellen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans sollen demnach die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Implementierung weiterer Wohnbauflächen geschaffen werden. Die Erschließung des Innenbereichs soll über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Euskirchener Weg erfolgen.

Die 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" ist erforderlich, da die derzeitigen Festsetzungen einer Realisierung des o. g. Vorhabens entgegenstehen.

1.4 Planungsvorgaben und Planungsrecht

1.4.1 Regionalplan

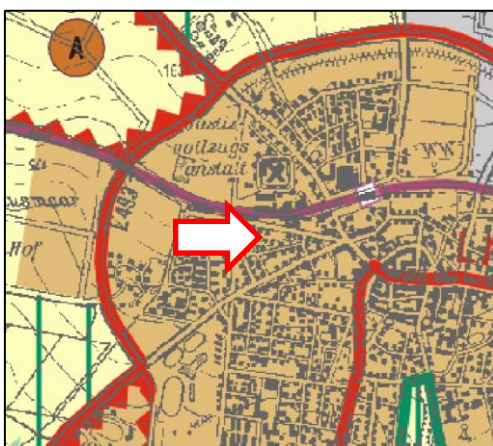


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg, stellt für die Flächen der 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" einen "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) dar (s. Abb. 3). Im Kontext der 4. Bebauungsplanänderung findet für die Flächen des Plangebiets keine Änderung der Art der baulichen Nutzung statt. Die Realisierung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist grundsätzlich innerhalb von allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig. Insofern entspricht die geplante Festsetzung den Darstellungen des Regionalplans. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" steht somit den Zie-

len der regionalen Raumordnung nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

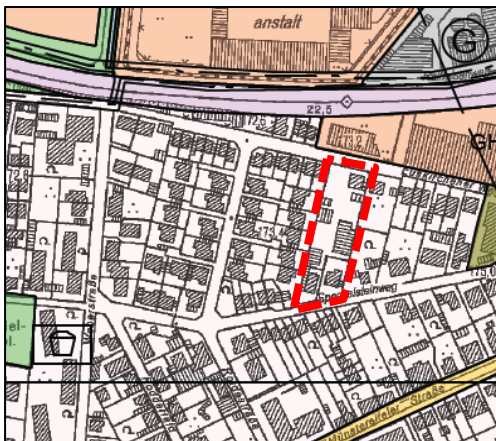


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan und Geltungsbereich Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 4. Änderung

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) heraus zu entwickeln. Entsprechend den Darstellungen der übergeordneten Planung stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach (s. Abb. 4) die im Regionalplan als ASB dargestellten Flächen als "Wohnbauflächen" dar. Die Darstellung von Wohnbauflächen im rechtsgültigen FNP deckt sich mit der Planungsabsicht der Nachverdichtung zu Wohnzwecken. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollständig aus dem FNP heraus entwickelt werden.

1.4.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 4 "Meckenheim-Rheinbach-Swisttal" (Rhein-Sieg-Kreis) in der Fassung vom 05.07.2005. Festsetzungen des rechtskräftigen Landschaftsplans liegen daher für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" nicht vor.

1.4.4 Vorhandenes Planungsrecht und planungsrechtliche Anpassungen

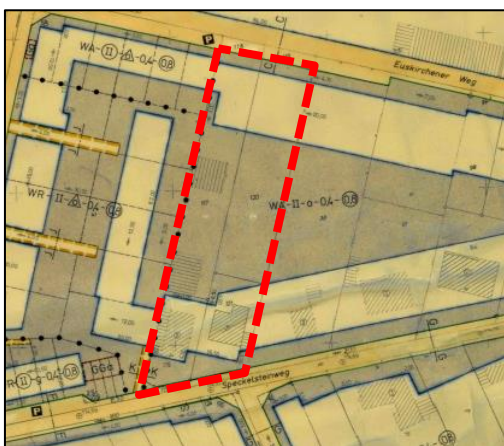


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" (Ursprungsbebauungsplan, Rechtskraft 01.05.1976) und Geltungsbereich der 4. Änderung



Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg", 3. Änderung (Rechtskraft 01.12.1997) und Geltungsbereich der 4. Änderung

Innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" setzt der Ursprungsbebauungsplan (s. Abb. 5) die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Es wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde auf maximal 2 beschränkt. Im Plangebiet dürfen gemäß den Festsetzungen nachstehende Obergrenzen nicht überschritten werden: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 jeweils als Höchstmaß. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Euskirchener Weg und Speckelsteinweg werden die durch Gebäude oder Gebäudeteile überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche Euskirchener Weg weisen eine Tiefe von 20,0 Meter auf. An der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Speckelsteinweg beträgt die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen 21,0 m. Die Festsetzungen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan in die 3. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" planungsrechtlich übernommen (s. Abb. 6).

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" erfolgte eine Anpassung der im südlichen Teil des Plangebietes überbaubaren Grundstücksflächen. Mit der Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen sollte eine möglichst homogene Ausbildung der Raumkanten entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Speckelsteinweg erreicht werden. Die Ausbildung einer homogenen Raumkante entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Euskirchener Weg kann bereits durch die im Ursprungsbebauungsplan getroffene Festsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) realisiert werden.

Um den Bau eines Nebengebäudes auf dem Flurstück Nr. 117 realisieren zu können, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen am Speckelsteinweg ca. 12,00 Meter in den Innenbereich hinein erweitert. Die Firstrichtung wurde für die überbaubaren Grundstücksflächen am Euskirchener Weg parallel zu dessen Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper in Anpassung an die bestehende Bebauung zum Straßenraum sicherzustellen und gegenseitige Verschattungen zu minimieren (s. Abb. 6).

Im Zuge der 3. Änderung wurden für die innenliegenden bereits baulich genutzten Flächen des Plangebiets keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Daher ist eine bauliche Nachverdichtung auf den innenliegenden Flächen des Plangebietes gemäß den getroffenen Festsetzungen im rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan und den bisher durchgeführten rechtskräftigen Änderungen, welche die Flächen des Plangebiets miteinschließen, nicht möglich. Als Dachform für Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.

Mit der 4. Änderung des Ursprungsbebauungsplans soll eine innerörtliche Nachverdichtung im Innenbereich des Plangebiets ermöglicht werden, um so der gestiegenen Nachfrage an Wohnbauflächen nachzukommen. Die geplante bauliche Nachverdichtung soll im Rahmen der anstehenden 4. Änderung des Bebauungsplans planungsrechtlich homogen fortgeführt werden. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen daher gemäß dem unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen werden. Um die geplante Nachverdichtung zu ermöglichen, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen daher in den Innenbereich erweitert werden. Als zulässige Dachform sollen im Innenbereich ausschließlich Flachdächer zugelassen werden. Die geplante Dachform orientiert sich damit an den Dachformen des Bestandes der im Westen an das Plangebiet angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen.

1.4.5 Bauleitplanverfahren

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Euskirchener Weg" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innerörtliche Nachverdichtung zu Wohnzwecken innerhalb bisher nicht überbaubarer Grundstücksflächen geschaffen werden. Der Bebauungsplan dient damit im Sinne dieses Gesetzes der Innenentwicklung. Das Bauleitplanverfahren soll zur Vorbereitung der Bebauung im Innenbereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmeter oder 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter, wenn auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 0,3 Hektar bereitet der o.g. Bebauungsplan eine versiegelbare Fläche von wesentlich weniger als 20.000 Quadratmeter vor. 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, kann 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.

2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.1 Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist im Norden über die bestehende öffentliche Straßenverkehrsfläche Euskirchener Weg und im Süden über die öffentliche Straßenverkehrsfläche Speckelsteinweg sichergestellt. Die verkehrliche Anbindung und fußläufige Erreichbarkeit der innerörtlichen Nachverdichtung erfolgt über die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Euskirchener Wegs. Die Stadtstraße ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs ausreichend dimensioniert.

2.2 Stellplätze, ruhender Verkehr, ÖPNV

Die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze der hinzutretenden Nutzung sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen unterzubringen. 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 Verkehrs infolge der hinzutretenden Nutzung zu erwarten.

Die Stadt Rheinbach verfügt über ein umfangreiches und gut aufeinander abgestimmtes ÖPNV-Angebot. Hierzu zählen Bus, Taxi-Bus, Bahn, Anruf-Sammel-Taxi und der im September 2010 eingeführte Rheinbacher Stadthüpfer. Der Kleinbus kann von jedem genutzt werden, orientiert sich jedoch besonders an den Bedürfnissen der Seniorinnen und Senioren.

Die nächste ÖPNV-Bushaltestelle – ohne Umsteigefunktion von Pkw auf ÖPNV – befindet sich in der Schumannstraße (Linie 813) ca. 180 Meter fußläufig vom Plangebiet entfernt. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich in der Weberstraße (Linie 813) ca. 210 Meter fußläufig vom Plangebiet entfernt.

Die nächst möglichen Anbindungen an den schienengebundenen Nahverkehr der Deutschen Bahn AG befinden sich am Bahnhof der Stadt Rheinbach. Dieser befindet sich ca. 650 Meter fußläufig vom Plangebiet entfernt. Rheinbach liegt innerhalb der Bahnstrecke Euskirchen – Mehlem (S-Bahnlinie 23).

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom wird derzeit durch das Wasserwerk Rheinbach, sowie durch private Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die dafür notwendigen technischen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der hinzukommenden überbaubaren Grundstücksflächen können unmittelbar an die vorhandenen Leitungsnetze innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Euskirchener Weg und Speckelsteinweg angeschlossen werden. Eine Versorgung im Plangebiet mit Wasser, Gas und Strom kann damit gewährleistet werden. Der Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und sicherzustellen.

2.3.2 Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um einen Bestandteil eines bereits bestehenden innerstädtischen Quartier handelt, und die überplanten Flächen größtenteils bebaut sind, besteht 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). Das anfallende zusätzliche 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 öffentliche Mischwasserkanalisation in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Euskirchener Weg.

Die Entsorgung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers ist ebenfalls über die Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Euskirchener Weg" möglich. Das Schmutz- und Regenwasser wird dabei in Weiterführung der Kläranlage Rheinbach zugeführt. Die vorhandene Kanalisation ist für die durch die Nutzungserweiterung anfallenden Mengen an verschmutzten und nicht verschmutzten Abwässern ausreichend dimensioniert.

Die Ver- und Entsorgung der hinzutretenden Bebauung ist somit planungsrechtlich gesichert.

3 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet:

Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) soll der städtebauliche und planungsrechtliche Charakter sowohl in Hinblick auf die umgebenden Bestandsnutzungen als auch in Hinblick auf die Darstellungen der übergeordneten Planung weiterhin homogen fortgeführt werden. Mit der gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemeinen Zulässigkeit der gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) soll dem bestehenden planungsrechtlich

ermöglichten Nutzungscharakter für den gesamten Blockbereich sowie dem seines städtebaulichen Umfeldes im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans weiterhin Rechnung getragen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese dem geplanten Charakter des Gebietes entgegenstehen, sowie Nutzungskonflikte mit den Bestandsnutzungen im näheren Umfeld vorbereiten könnten.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ), Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Der Charakter der Bestandsbebauung im Plangebiet soll sowohl für Ersatzbauten im Bestand, als auch für die hinzutretende Möglichkeit der baulichen Nachverdichtung im Innenbereich städtebaulich homogen fortgeführt werden. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich daher mit den gebäude- und grundstücksbezogenen Festsetzungen (maximal zulässige Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen) am umgebenden baulichen Bestand. Mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl soll zudem ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" übernimmt damit die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und die der 3. Änderung. Um der ausreichenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs, sowie notwendiger Zuwegungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen Rechnung zu tragen, ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl entsprechend den Vorgaben des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Die festgesetzte maximale Attikahöhe (Höhe baulicher Anlagen) im WA* sichert im Plangebiet eine homogene Höhenentwicklung von Gebäuden unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Euskirchener Weg und Speckelsteinweg.

Um bei der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen von Gebäuden die über das Dach hinaus ragen, eine möglichst flexiblen Planungsrahmen zu ermöglichen, ohne dadurch das geplante städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen, sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Schornsteinen, Anlagen zur Luftreinhaltung und Klimaanlage bis zu maximal 1,00 Meter zulässig. Gemeinsam mit dem zusätzlich erforderlichen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,00 Meter 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.

3.3 Bauweise

Für die Flächen in Plangebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der Bestandsbebauung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Euskirchener Weg und Speckelsteinweg. Durch die offene Bauweise des Bestandes wird eine städtebaulich aufgelockerte Bebauung erreicht. Mit der 4. Änderung des Ursprungsbebauungsplans soll dieses städtebauliche Ziel fortgeführt werden. Daher wird im vorliegenden Planverfahren die getroffene Festsetzung zur Bauweise weiterhin auch in Hinblick auf die geplante innerörtliche Nachverdichtung aufrechterhalten.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Bestandsbebauungen berücksichtigen die vorhandene Bebauungsstruktur und ermöglichen darüber hinaus eine adäquate bauliche Nachverdichtung, vorrangig im rückwärtigen Bereich der privaten Grundstücksflächen. Um darüber hinaus die geplante bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden in den Innenbereich hinein ausgeweitet werden. Auf Grundlage der vorliegend getroffenen Konzeption der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine planungsrechtlich gleichförmige Ausformung der überbaubaren Grundstücksflächen, analog zu den westlich an das Plangebiet angrenzenden Blockinnenbereichsflächen des Ursprungsbebauungsplans, Stand 1976, erreicht werden. Im südlichen Bereich des Plangebiets soll durch die geplante Ausformung der überbaubaren Grundstücksflächen ein städtebaulich harmonischer Übergang in Hinblick auf die westlich angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen erreicht werden. Hierzu sollen die bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen im Innenbereich teilweise zurückgenommen werden.

Mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen soll eine geordnete bauliche Entwicklung im gesamten Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden. Durch die zulässige Überschreitung der Baugrenzen im Rahmen der Regelungen des § 6 Abs. 7 BauO NRW i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO wird die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt.

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Euskirchener Weg erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper in Anpassung an die bestehende Bebauung zum Straßenraum sicherzustellen und gegenseitige Verschattungen zu minimieren. Die getroffene Festsetzung wird aus der zeichnerischen Darstellung der Festsetzungen der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" aufgrund der geplanten städtebaulich homogenen Fortführung der vorhandenen Bebauungsstruktur übernommen. Von der Hauptfirstrichtung abweichende Firstrichtungen für untergeordnete Dächer und Dachteile sind ausnahmsweise zulässig, da durch diese baulichen Anlagen die städtebauliche Erscheinung der Firstausrichtung des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigt wird.

3.6 Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet wird festgesetzt, dass offene Stellplätze, oberirdische Garagen (bis zu 5 Stellplätzen) und überdachte Stellplätze (Carports) bereichsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, da hierdurch die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird. Im Bereich der geplanten innerörtlichen Nachverdichtungsflächen sind diese Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um die von ihnen ausgehenden Lärmemissionen im Nahbereich der angrenzenden privaten Grundstücksflächen, die als Garten- und Freiflächen genutzt werden, zu minimieren. Darüber hinausgehende Stellplatzanlagen sind nur in Form nicht überdachter Stellplätze oder alternativ als Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für unterirdische Gemeinschaftsgaragen als Garagengeschoss (GGa) zulässig. Es soll auf diese Weise verhindert werden, dass oberirdisch großflächig überdachte Anlagen mit der Wirkung hochbaulicher Anlagen entstehen, die sich gestalterisch nicht in das Plangebiet, sowie in den umgebenden Bestand einfügen. Durch die Anlage von Tiefgaragen kann eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet städtebaulich verträglich realisiert werden. Tiefgaragen, deren obere Abschlussfläche außerhalb von Gebäuden und oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen liegen, müssen mit Erdreich abgedeckt, intensiv begrünt und gärtnerisch gestaltet werden. Mit der intensiven

Begrünung kann der erfolgte Eingriff in den Boden minimiert werden. Für offene Stellplätze werden Festsetzungen zu Bepflanzungen getroffen, die eine gestalterische Einbindung der Anlagen gewährleisten soll. Der Stauraum vor Garagenzufahrten (mindestens 5,00 Meter) dient als zusätzlicher Stellplatz.

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

Um den artenschutzrechtlichen Vorgaben Rechnung zu tragen, werden Rodungen von vorhandenen Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebiets entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September grundsätzlich planungsrechtlich ausgeschlossen. Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auch im Falle von Rodungen innerhalb des v. g. Zeitraums auszuschließen, ist hierfür eine Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person im Auftrag des Vorhabenträgers erforderlich. Die Vorgaben zur Einhaltung der zusätzlich zu berücksichtigenden Regelungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG, sowie des Art. 5 der EU-Vogelschutz-Richtlinie sichern eine Übereinstimmung der Festsetzung mit den entsprechenden übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen.

3.8 Pflanzgebot

Zur Begrünung von offenen Stellplätzen und zur Sicherung einer einheitlichen Bepflanzung im Plangebiet ist für jeden 8. offenen Stellplatz ein Baum aus der Pflanzliste des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans zu pflanzen. Die festgesetzte Pflanzfläche von 6 Quadratmeter sichert die Ausbildung eines ökologisch geeigneten Wurzelraumvolumens. Weitere mittel- bis großkronige, heimische, sowie standortgerechte Bäume sind zulässig.

Die anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang gleichwertig zu ersetzen, um das geplante begrünte Erscheinungsbild im Plangebiet dauerhaft homogen fortzuführen.

4 Begründung örtlicher Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes erstrecken sich auf die Dachlandschaft.

Ziel der bauordnerischen Regelungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestalt der baulichen Anlagen einzuwirken. Die Vorgaben tragen dazu bei, den bestehenden Siedlungscharakter zu erhalten.

4.1 Dachform und Dachneigung

Im rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan und dessen 3. Änderung wurden für die überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Euskirchener Weg und Speckelsteinweg für Hauptgebäude geneigte Dächer (GD) als Dachform festgesetzt. Ziel der planungsrechtlichen Steuerung war hierbei die Ausbildung einer einheitlichen Dachform der Hauptgebäude entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen Euskirchener Weg und Speckelsteinweg. Der städtebauliche Charakter im Geltungsbereich des unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" soll entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen weiterhin homogen fortgeführt werden. Im Rahmen der 4. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes werden die Festsetzungen daher für diese Bereiche fortgeführt.

Zugunsten einer homogenen Dachlandschaft sind die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen in einheitlicher Dachneigung auszuführen.

Die Dachform von Hauptgebäuden wird für die im Innenbereich des Plangebietes hinzutretenden überbaubaren Grundstücksflächen als Flachdach (FD) festgesetzt. Damit orientiert sich die Planung an der westlich angrenzenden Dachlandschaft des baulichen Bestandes im Innenbereich des Baublocks, sowie dessen weiterer straßenbegleitender Bebauung.

4.2 Dachaufbauten

Untergeordnete Dachaufbauten, wie z. B. Anlagen zur solaren Energiegewinnung, dürfen im Allgemeinen Wohngebiet* (WA*) ausnahmsweise die zulässige Attikahöhe (AHmax) um maximal 1,00 Meter überschreiten, sofern diese um mindestens 1,00 Meter von allen Außenkanten zurückversetzt angeordnet sind. Mit diesen Festsetzungen soll die optische Wahrnehmung solcher Anlagen aus dem Umfeld in Richtung der Untergeordneten Dachaufbauten eingeschränkt werden. Zudem wird mit dem Abrücken dieser Anlagen von der Dachkante der Arbeitssicherheit im Zuge von Wartungsarbeiten Rechnung getragen.

Um die geplante Homogenität der Dachlandschaft im Bestand auch vor dem Hintergrund der Zulässigkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der Dachfläche von geneigten Dächern zu wahren, ist die Anordnung dieser Anlagen entgegen der festgesetzten Dachneigung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.

4.3 Dachdeckung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer von neu zu errichtenden eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen, soweit sie nicht Belichtungszwecken dienen, Brandschutzvorschriften dem nicht entgegenstehen und sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind zu mindestens 40 Prozent ihrer Fläche extensiv oder intensiv zu begrünen. 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 abgemildert.

5 Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen

Aufgrund der eher untergeordneten Flächeninanspruchnahme durch die geplante bauliche Nachverdichtung innerhalb des städtischen Quartiers sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche oder verkehrliche Gesamtsituation zu erwarten. Konflikte innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen in Folge der Unterbringung des geringfügig hinzukommenden ruhenden Verkehrs sind nicht zu erwarten. Der Nachweis zur Unterbringung des vorhabenbedingten Stellplatzbedarfs ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Durch das Planvorhaben können bisher gewerblich genutzte innerstädtische Flächen einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden. Das Plangebiet stellt demnach ein wohnbauliches Entwicklungspoten-

tial innerhalb der innerstädtischen Siedlungsflächen dar. Aufgrund der planungsrechtlich gleichartigen Nutzungszuordnung (Art und Maß der baulichen Nutzung) sind im Hinblick auf den umgebenden Bestand keine negativen städtebaulichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten.

5.2 Umweltauswirkungen

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden. Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 Quadratmeter überbaubarer Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

5.2.1 Mensch und seine Gesundheit

Bei der innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet festgesetzten Nutzung handelt es sich um Flächen, deren Art der baulichen Nutzung bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" (Ursprungsbebauungsplan), sowie in der rechtskräftigen 3. Änderung des Ursprungsbebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich festgesetzt wurde. Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Euskirchener Weg" werden die überbaubaren Grundstücksflächen in den Innenbereich des Plangebietes ausgedehnt. Unverträgliche Lärmbeeinträchtigungen der geplanten innerörtlichen Nachverdichtung und der umgebenden Bestandsnutzungen untereinander sind jedoch aufgrund der gleichartigen planungsrechtlichen Zuordnung und des unmittelbaren Nutzungszusammenhangs nicht zu erwarten.

Aufgrund der eher untergeordneten Verkehrslärmentwicklung durch den Ziel- und Quellverkehr sind im Zusammenhang mit der geplanten innerörtlichen Nachverdichtung keine unverträglichen Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm auf die hinzukommenden Nutzungen zu erwarten. Der planungsrechtlich vorgegebene Handlungsrahmen hinsichtlich der Notwendigkeit zur Gewährleistung der Verträglichkeit von Nutzungen untereinander wird damit eingehalten.

5.2.2 Boden

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im zentralen innerstädtischen Bereich. Sämtliche nicht durch Gebäude überbauten Flächen sind dennoch nahezu vollständig versiegelt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungshistorie ist für sämtliche Böden von einer starken anthropogenen Vorbelastung auszugehen. Schutzwürdige Böden sind durch die Änderung der Planung nicht betroffen. Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

Mit dem Bebauungsplan sollen innerörtliche Nachverdichtungspotenziale genutzt werden, deren Mobilisierung gegenüber einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung vorrangig

zu verfolgen ist. Alternativen zur Standortwahl ergaben sich nicht, da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren lediglich um eine Änderung eines bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

Die Inanspruchnahme größtenteils bereits versiegelter Böden führt dennoch zu einem Eingriff, da durch die geplante Zulässigkeit der anteiligen Überbauung der Bodenhaushalt beeinträchtigt und diese Flächen zukünftig nicht mehr für Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre zur Verfügung stehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden jedoch ca. 60 Prozent des Plangebietes dauerhaft entsiegelt. Damit wird gegenüber der derzeitigen Nutzung eine langfristige Aufwertung der örtlichen Verhältnisse erreicht. Diese Flächen stehen somit einer weiteren Bodenentwicklung innerhalb der zukünftigen Grundstücksflächen zur Verfügung.

5.2.3 Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal Heimerzheim Ludendorf (Wasserschutzzone III B) des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen- Swisttal.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der lokalen Verhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser wird in Folge der Planung nicht bewirkt, da die hinzutretenden überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb bereits nahezu vollständig versiegelter Flächen festgesetzt werden. Zu einer möglichen Verringerung des Wasserabflusses, zur Speicherung von Niederschlagswasser und dem verzögerten Abfluss kann jedoch die empfohlene und teilweise festgesetzte Dachbegrünung (z. B. oberer Abschluss von Tiefgaragen) beitragen. 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. Zudem kann die empfohlene Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser z. B. in Zisternen oder anderen Regenwassersammelbehältern zur Gartenbewässerung zu einer weiteren deutlichen Verringerung der Spitzenbelastung der Kanalisation und der Gewässer beitragen. Durch die vorgenannten empfohlenen Maßnahmen können positive Wirkungen auf das gesamte Abflussgeschehen erreicht werden.

5.2.4 Tiere und Pflanzen

Da es sich bei dem Planverfahren lediglich um eine Änderung des rechtskräftigen unterliegenden Bebauungsplans handelt, mit der keine zusätzlichen artenschutzrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden, ist keine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Um Konflikte mit den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu vermeiden, werden jedoch Vorgaben zur zeitlichen Beschränkung von Rodungen im Zuge von Baufeldräumungen formuliert. Damit können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG vermieden werden. Die Vorgabe einer Umweltbaubegleitung im Vorfeld einer möglichen Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen sichert auch für diesen Zeitraum die Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Vorkommen gefährdeter Pflanzen sind nicht bekannt. Die bauliche Nachverdichtung kann somit aus artenschutzrechtlicher Sicht weiterhin als zulässig erachtet werden.

5.2.5 Klimaschutz

Von Bebauung freigehaltene Flächen, sowie Grünflächen, leisten grundsätzlich einen Beitrag zur Verbesserung stadtklimatischer Verhältnisse. Mit der Realisierung der hinzutretenden überbaubaren

Grundstücksflächen werden die zuvor tatsächlich bereits größtenteils versiegelten und teilversiegelten 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.

Die empfohlenen und teilweise festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen (z. B. oberer Abschluss von Tiefgaragen) 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. Dies wird im Rahmen der vorliegenden Planung durch die Ausrichtung des möglichen Baukörpers beachtet. Die zusätzlich zu beachtenden städtebaulichen und denkmalschutzbezogenen Belange wirken sich auch beeinflussend auf die Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Dachlandschaft aus. Unter Berücksichtigung dieser Belange sind Anlagen zur Wärme- und Stromgewinnung aus solarer Strahlungsenergie jedoch grundsätzlich 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. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird von der Festsetzung eines Gebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b 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. Da es sich bei der geplanten Nutzung um einen baulichen Annex handelt, soll die energetische Versorgung der hinzutretenden Nutzung gemäß dem vorhandenen Bestand erfolgen. Den allgemeinen Grundsätzen des Klimaschutzes wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen.

5.2.6 Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind lediglich temporär, ausgelöst durch möglicherweise hohe Baumaschinen, wie etwa Baukräne u. ä. zu erwarten. Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der innerstädtischen Lage, sowie in Hinblick auf die geplante maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, welche in Anlehnung an den Bestand im Plangebiet städtebaulich homogen fortgeführt werden soll, nicht zu erwarten.

5.3 Bilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation

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.

5.4 Kosten und Finanzierung

Mit Ausnahme der Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens entstehen für die Stadt Rheinbach keine weiteren Kosten.

5.5 Städtebauliche Kenndaten

Aus den Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 10 "Euskirchener Weg" ergeben sich folgende ermittelte städtebauliche Kenndaten:

Gesamtfläche	3.247 m²	100 Prozent
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.247 m²	100 Prozent

Rheinbach, den

Stefan Raetz
Bürgermeister