ANLAGE 4

Stadt Rheinbach

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Rheinbach Nr. 74

Pallottistraße · Jugendmedizinisches Zentrum

Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13 a BauGB

Aufstellungsbeschluss zur Frühzeitigen Beteiligung · Dezember 2018

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung: Dipl. Ing. Ralf Thielecke
M.A. Agnieszka Kosa

1 Ziele und Zwecke der Planung 2

2 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich 2

3 Planungsvorgaben und Planungsrecht 3

3.1 Regionalplan ... 3
3.2 Flächennutzungsplan ... 4
3.3 Bebauungspläne ... 4
3.4 Natur- und Umweltschutz ... 4

4 Bebauungsplan 6

4.1 Bauleitplanverfahren ... 6
4.2 Vorhabenplan- und Erschließungsplan ... 6
4.3 Städtebauliches Konzept ... 7

5 Festsetzungen des Bebauungsplans 8

5.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 8
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche ... 8
5.4 Verkehrsflächen ... 8
5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzung (Dachform) ... 9

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung 9

6.1 Fahrerschließung und Verkehrsaufkommen ... 9
6.2 Ver- und Entsorgung ... 9
6.2.1 Entwässerung ... 9
6.2.2 Versorgungsleitungen ... 10

7 Auswirkungen des Bebauungsplans 11

7.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen ... 11
7.2 Umweltauswirkungen ... 11

8 Kosten und Finanzierung 13

Anhang 14

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Weydeck GmbH aus Meckenheim hat gegenüber der Stadt Rheinbach ihr Interesse bekundet, auf einem Grundstück der Stadt Rheinbach westlich der Pallottistraße ein jugendmedizinisches Zentrum zu errichten. Dieses Zentrum soll verschiedene Ärzte und Therapeuten mit dem Schwerpunkt Kinder- und Jugendgesundheit, einen Mehrzweckraum (Veranstaltungsraum / Cafeteria) und Apotheke sowie einzelne Wohnungen unter einem Dach vereinen.

Bisher liegt für das betreffende Grundstück einer ehemaligen Gärtnerei kein Bebauungsplan vor, so dass Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB nach ihrem Einfügen entsprechend der vorliegenden Prägung der näheren Umgebung zu beurteilen sind. Die unterschiedlichen Gebäude und Nutzungen rund um das Baugrundstück umfassen kleinteilige Wohngebäude und Geschosswohnungsbauten sowie die Turnhalle und die Kirche des Pallottinergeländes. Unmittelbar gegenüber dem Plangrundstück liegt die Brachfläche der ehemaligen Internatsgebäude der Pallottiner. Da aus dieser Gemengelage keine hinreichenden Kriterien für das Einfügen der neuen Bebauung abgeleitet werden können, soll der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 74 Pallottistraße · Jugendmedizinisches Zentrum dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Mit der Planung zur Ansiedlung des Zentrums an der Pallottistraße wird der grundsätzliche Vorrang der Nutzung bereits erschlossener Grundstücke innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs vor der Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen berücksichtigt.

2 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 Pallottistraße · Jugendmedizinisches Zentrum umfasst ein rund 2.080 m^2 großes Grundstück an der Pallottistraße, östlich des spätmittelalterlichen Kernstadt. Der Altstadtplatz liegt in einer Entfernung von rund 370 m. Zum Platz Am Bürgerhaus sind es rund 160 m. Die räumliche Abgrenzung des Plangebiets erstreckt sich über die Flurstücke 137 und 139 der Flur 28 der Gemarkung Rheinbach. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von rund **2.619 m²**.

Das zukünftige Baugrundstück ist derzeit zu 2/3 der Gesamtfläche mit ehemaligen Gärtnereianlagen der Pallotiner – Gewächshäusern sowie Lagerräumen bebaut und durch eine Stell- und Ladefläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze versiegelt.

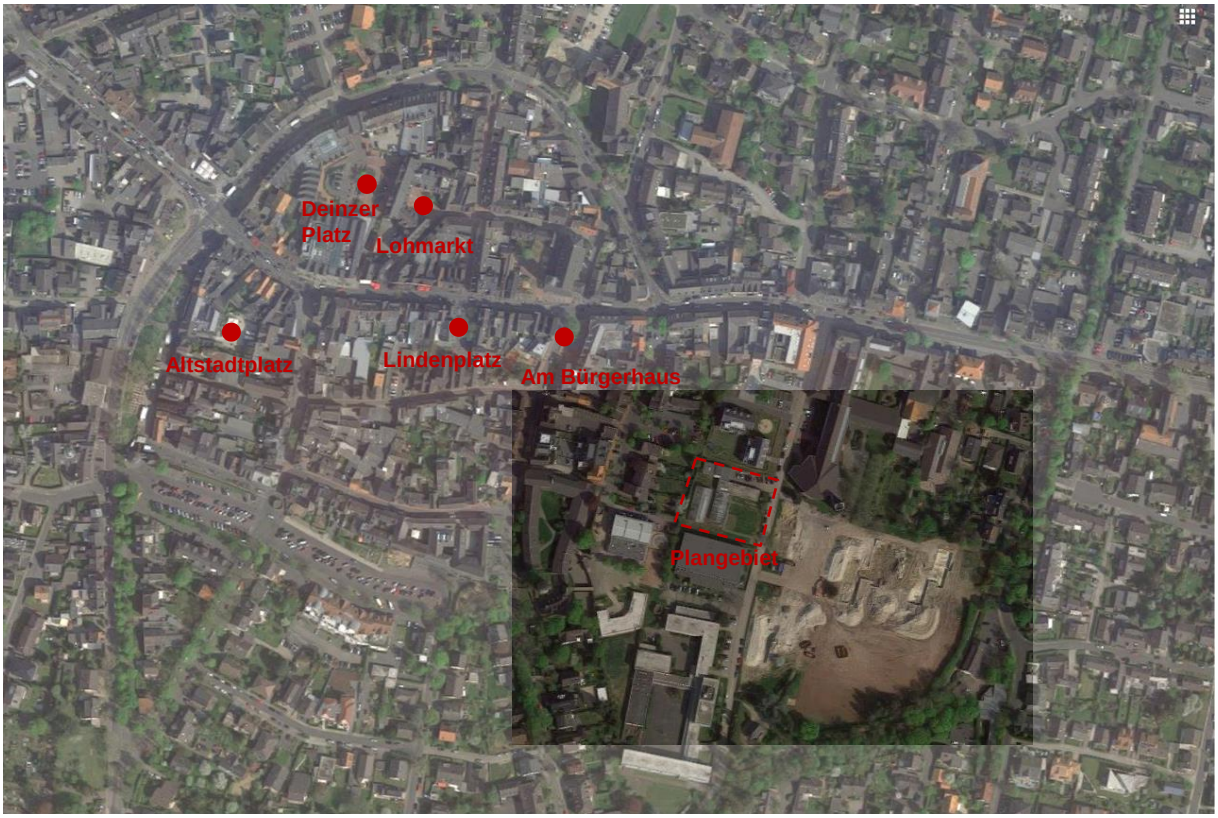

Abbildung 1 Lage des Plangebiets im Stadtgefüge
/www.google.com/maps/, eigene Darstellung/

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungserweiterung aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Sie schließt unmittelbar an den historischen Stadtkern Rheinbachs an und ist damit besonders geeignet, die vorhandene Versorgungsstruktur der Rheinbacher Innenstadt durch medizinische Dienstleistungen zu ergänzen und zu verbessern.

3 Planungsvorgaben und Planungsrecht

3.1 Regionalplan

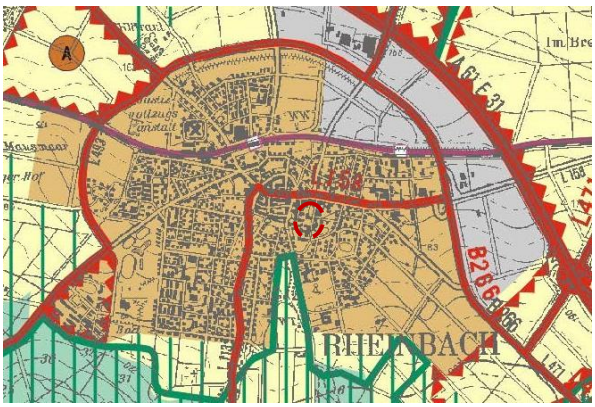

Abbildung 2 Regionalplan
BezReg Köln/ eigene Darstellung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg stellt für den betroffenen Bereich der vorliegenden Planung einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

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

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

- *Wohnungsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.*

Der Bebauungsplan ist insoweit an den Regionalplan angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinbach vom Dezember 2001 stellt die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 (1) BauNVO dar. Die Fläche grenzt dabei nördlich und östlich an Mischbauflächen und östlich wie südlich an Flächen für den Gemeinbedarf.

Abb. 3 FNP der Stadt Rheinbach, Ausschnitt
/http://www.rheinbach.de/cms121/bws/planen_umwelt/flaechennutzungsplan, eigene Darstellung/

Innerhalb einer Wohnbaufläche sind neben dem Wohnen dienenden Gebäuden auch kirchlichen, kulturellen, **gesundheitlichen** und sozialen Einrichtungen dienende Einrichtungen zulässig oder ausnahmsweise zulässig. Auch die benachbarten Misch- und Gemeinbedarfsflächen wären grundsätzlich zur Aufnahme von Einrichtungen geeignet.

Die vorliegende Planung des vorhabenbezogenes Bebauungsplans Rheinbach Nr. 74 · Jugendmedizinisches Zentrum kann somit aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach entwickelt werden.

3.3 Bebauungspläne

Für die Flächen der vorliegenden Planung existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Fläche ist Teil der Abgrenzung für den aufzustellenden Bebauungsplan 68, der im Übrigen das Gelände der Pallottiner umfasst. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes kann jedoch aus der Abgrenzung des Bebauungsplanes 68 herausgenommen werden, ohne dessen planerische Konzeption zu beeinträchtigen. Im Norden und Westen schließt sich die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 39 mit Misch- und Wohnbauflächen an. Für die übrigen Flächen des Bebauungsplanes 68 besteht eine Vorkaufsrechtsatzung zu Gunsten der Stadt Rheinbach.

3.4 Natur- und Umweltschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Naturräumlichen Einheit der Zülpicher Börde (NR-553), das Südteil der Niederrheinischen Bucht darstellt. *Sie ist geprägt durch allmählich nach Norden*

hineinfallende, lössbedeckte Terrassenflächen. Diese Ebenheiten werden von den breiten Talniederungen der Erft, des Swistbaches, Rot-, Neffel- und Ellebach sowie der Rur zerschnitten[1].

Der Landschaftsplan der Nr. 4 Meckenheim-Rheinbach-Swisttal (Teilblatt: Südblatt) setzt keine Entwicklungsziele für das Plangebiet fest.[2]

Nach Durchsicht der vorhandenen Fachpläne liegt das Plangebiet außerhalb von förmlichen Schutzgebieten. Schützenswerte Biotope und Verbundräume sind innerhalb des Plangebiets nicht kartiert.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rheinland (NTP-010) und wird hier der Anreise- und Siedlungszone zugeordnet (s. Maßnahmenplan Zweckverband Naturpark Kottenforst-Ville 2002, Karte 2: Erholungsentwicklung). Das Gebiet des Naturparks bildet ein Mosaik aus den Naturelen, naturnahen und dicht besiedelten Flächen.

In der Umgebung ausgewiesene nationale und europäische Schutzgebiete sind von den Auswirkungen der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt derzeit außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es liegt jedoch im südlichen Bereich des geplanten Wasserschutzgebiet Heimherzheim mit einer geplanten Wasserschutzzone III B.

Für das Plangebiet sind Stand 2017 (Stufe 3) keine Lärmeinwirkungen nach der Umgebungslärmrichtlinie kartiert.

Der vorliegende Plan dient der Wiedernutzbarmachung der früher bereits als Gärtnerei genutzten und größtenteils bebauten bzw. versiegelten Flächen durch einen Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB.

Im Verfahren der Innenentwicklung sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung des Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Die im Plan festzusetzende Grundfläche liegt weit unterhalb des in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwerts von 20.000 m². Auf diese Höchstgrenze anzurechnende Flächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht gegeben. Namentlich die Flächen des Pallottinergeländes innerhalb des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 68 stehen in keinem sachlichen Zusammenhang. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt damit nicht vor. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiet / FFH-Gebiet) bestehen, darf der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Vorliegend findet der Eingriff auf einer brachliegenden Fläche statt, die bereits zu etwa 2/3 bebaut oder befestigt ist.
Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

[1] NRW Umweltdaten vor Ort, www.uvo.nrw.de
[2] Amt für Natur- und Landschaftsschutz, Abteilung Landesplanung, Fachplanungen, Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim – Rheinbach – Swisttal

Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

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

Bei allen raumwirksamen Planungen sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Ob durch das geplante Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes streng geschützte Arten betroffen sein könnten, wird mittels einer eigenständigen Artenschutzprüfung (ASP) geprüft. Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich auf die europäisch streng geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Die Ergebnisse dieses Prüfverfahrens müssen nach den fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzrechtes beurteilt werden und unterliegen daher nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

4 Bebauungsplan

4.1 Bauleitplanverfahren

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am __.__.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 74 Jugendmedizinisches Zentrum beschlossen. Das Bauleitplanverfahren wird zur Realisierung einer überwiegend gesundheitlichen Zwecken gewidmeten Einrichtung innerhalb der bebauten Ortslage als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Unter dem Vorbehalt des Beschlusses über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens durch den Rat der Stadt Rheinbach hat der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am __.__.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 Jugendmedizinisches Zentrum beschlossen.

4.2 Vorhabenplan- und Erschließungsplan

Die Vorhabenträgerin schlägt für das Grundstück der Stadt Rheinbach östlich der Pallottistraße die Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus vor, im dem ein jugendmedizinisches Zentrum mit Praxen für verschiedene Ärzte und Therapeuten für Kinder- und Jugendmedizin eingerichtet und betrieben werden soll. Weiter ist Raum für eine Apotheke sowie für eine Caféteria vorgesehen, die auch als Vortragssaal nutzbar ist. Eine kleinere Anzahl von Wohnungen soll diese Nutzung sinnvoll ergänzen.

Das geplante Jugendmedizinisches Zentrum bietet an diesem Standort folgende Vorteile:

- Ergänzung der sozialen Infrastruktur des Zentrums von Rheinbach um ein Kompetenzzentrum für Kinder- und Jugendgesundheit mit kooperierenden Ärzte- und Praxisteams,
- Nähe zum Zentrum und Erreichbarkeit anderer städtischen Angebote,
- Erreichbarkeit ohne zusätzliche verkehrliche Belastung der Altstadt.

Geplant ist ein Baukörper mit zwei Etagen und einem ausgebauten Mansardendach. Während die beiden untersten Geschosse ausschließlich mit Praxen belegt werden sollen, sind in der dritten Etage neben Praxis- und Funktionsräumen auch drei bis fünf Wohnungen vorgesehen.

Das Gebäude ist entlang der Pallottistraße sowie mit einem Seitenflügel im nördlichen Grundstücksteil L- förmig konzipiert.

Unter dem Gebäude ist eine Tiefgarage mit 27 Pkw-Stellplätzen und 40 Fahrradstellplätzen vorgesehen. Die Zufahrt zur Garage soll an der südlichen Außenwand durch das Gebäude erfolgen.

Das Vorhaben ist durch die Pallottistraße erschlossen. Zur Sicherung der weiteren städtebaulichen Entwicklung wird im Bebauungsplan auf der Breite des Vorhabens eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, die z.B. Anlagen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr aufnehmen kann. Zur Sicherung einer autofreien Anbindung an die Altstadt ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg über den Parkplatz am Bungert vorgesehen. Zur Verbindung der umgebenden Stadtbereiche ist ein weiterer öffentlicher Fuß- und Radweg entlang der Turnhalle geplant.

Das Vorhaben wird auf einem separaten Blatt der Planurkunde dargestellt.

4.3 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan sieht eine straßenbegleitende Bebauung mit zwei Etagen und einer dritten mit einem Mansarddach abgeschlossenen Etage entlang der Pallottistraße vor. Die vordere Gebäudekante interpoliert die Bauflucht der Turnhalle im Süden und der Wohnungsbauten Pallottistraße 10 im Norden. Das Bauvorhaben besteht aus drei aneinandergebauten Baukörpern, mit abgesenkten Verbundelementen. Diese sind L-förmig an dem Grundstück angeordnet, was die L- förmige Gebäudestellung der Wohnhäuser Pallottistraße 8 und 10 im Plagebiet wiederholt.

Mit drei Etagen wird die Kubatur in den Kontext entlang der Pallottistraße vom Eckgebäude ‚Vor dem Voigtstor' 16 über die Hausnummer 10 bis zur Sporthalle des Pallottikollegs eingepasst. Über die Festsetzung einer entsprechenden Traufhöhe wird das dritte Geschoss dabei bereits als Dachgeschoss gestaltet.

Die geplante Bebauung schließt den Straßenraum der Pallottistraße an deren Westseite. Der öffentliche Charakter der geplanten Nutzung soll in der Erdgeschosszone auch baulich umgesetzt werden und so den Straßenraum beleben. Über die unmittelbare Aufwertung des Straßenabschnitts ergeben sich weitere Möglichkeiten durch Verknüpfung mit der zukünftigen Erschließung des Pallottinergeländes.

Der mit dem Vorhaben verbundene ruhende Verkehr ist in einer Tiefgarage unterzubringen.

Die Erschließung des Vorhabens soll über die Pallottistraße erfolgen. Gleichzeitig soll die Möglichkeit genutzt werden, den Bereich Bungert und damit die Altstadt fußläufig und für den Radverkehr unmittelbar mit der Pallottistraße und dem dahinter zu entwickelnden Stadtviertel auf dem ehemaligen Pallottinergelände zu verbinden.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ergibt sich die zulässige Art der Nutzung aus der planungsrechtlichen Festsetzung der mit dem Vorhaben geplanten Nutzungen. Auf die Ausweisung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung wird verzichtet, weil ein Wohn- und Geschäftshaus einerseits in verschiedenen Baugebieten zulässig ist, womit die Festsetzung eines Sondergebietes ausscheidet. Andererseits dominiert die Praxisnutzung die anderen Nutzungen so weit, dass weder für ein Wohn- noch für ein Mischgebiet übliche Verhältnisse angenommen werden können. Die Festsetzung eines von der Umgebung abweichenden Baugebietes für ein einzelnes Grundstück ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht geeignet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der überbaubaren Fläche mit einer Grundflächenzahl von 0,55 bestimmt. Dabei kann innerhalb der Baugrenzen lediglich eine Grundflächenzahl von unter 0,5 realisiert werden .Dieser Werte liegen jeweils zwischen den Höchstwerten des § 17 BauNVO für Wohn- und Mischgebiete. Auf Grund der für die Tiefgarage benötiget unterbauten Fläche sowie für die Nebenanlagen in Form von Zugängen und Abstellanlagen für Fahrräder ist jedoch die nach § 19 Baunutzungsverordnung zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch diese Anlage bis zu einer GRZ von 0,8 erforderlich.

Für die Baukörper sind zur Sicherung einer Gliederung der Baumassen entsprechend der umgebenden Bebauung eine maximal zulässige Traufhöhe oberhalb des zweiten Geschosses sowie eine maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude festgesetzt. Bei einem Geländeniveau der Pallottistraße zwischen 180,50 und 179,50 m ü.NHN sind bei einer Traufhöhe von bis zu 188,50 m Wandhöhen von etwa 8 m und Gebäudehöhen von etwa 13 m über dem heutigen Gelände möglich. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird entsprechend dem Vorhabenplan mit 181,30 m ü.NHN festgesetzt.

Die Fläche der Tiefgarage ist, soweit sie nicht mit Nebenanlagen überbaut wird, intensiv mit einer Substratstärke von mindesten 0,50 m zu begrünen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in Abstimmung auf den Vorhabenplan festgesetzt. Dabei interpoliert die vordere Baugrenze die Bauflucht der Gebäude an der Pallottistraße. Mit Festsetzung der Baufläche senkrecht zur Pallottistraße im nördlichen Grundstücksteil wird gleichzeitig der südliche Gartenbereich von Bebauung frei gehalten.

Für die Anordnung der Tiefgarage wird ebenfalls eine Fläche durch Planzeichnung abgegrenzt.

5.4 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden drei öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die erste dient der Verbreiterung der Pallottistraße auf einen Querschnitt von 13,00 m. Dieser Querschnitt wird auf Grund der Verkehrsbedeutung und zur Berücksichtigung des nicht- motorisierten Verkehrs gewählt. Er ermöglicht einen Ausbau im Trennprinzip von Fahrverkehr und Fußgängerverkehr. Die Aufteilung des Straßenraums ist dabei nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die beiden weiteren Flächen dienen der Verknüpfung der Pallottistraße mit dem Bungert für den Fuß- und Radverkehr. Der nördliche Weg ergänzt dabei den südlich der Hausnummer 10 zu-

rückbehaltenen Streifen von 2,00 m auf 4,00 m. Der südliche Weg entlang der Turnhalle wird neu auf 4,00 m geplant.

5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzung (Dachform)

Im Plangebiet wird das geneigte Dach als einheitliche Bauform festgesetzt, um das gestalterische Einfügen des neuen Gebäudes in die bestehende Baustruktur zu sichern.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Fahrerschließung und Verkehrsaufkommen

Mit dem Bebauungsplan werden zusätzliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese dienen einerseits der Verbesserung des Kraftfahrzeugverkehrs, andererseits aber besonders dem Fuß- und Radverkehr durch zusätzliche Wegebeziehungen und einen geschützten Verkehrsraum.

Durch die geplante Baumaßnahme wird gegenüber der heutigen Brachfläche ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Der hierzu notwendige Parkraum wird unterirdisch auf dem Plangrundstück hergestellt. Zusammen mit den bereits vorhandenen Pkw- Stellplätzen in der Umgebung ergibt sich eine Verbundwirkung, wenn Besuche im jugendmedizinischen Zentrum mit anderen Aktivitäten in der Rheinbacher Kernstadt zusammengelegt werden.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen im motorisierten Individualverkehr wird anhand einer auf Ebene der Vorhabenplanung angenommenen Struktur der Praxen auf 350 bis 400 Fahrten (jeweils 175 bis 200 Hin- und Rückfahrten) auf die Öffnungszeit der Praxen verteilt abgeschätzt.

Dabei wird der für Rheinbach Modal-Split mit einem Anteil der Pkw- Benutzung von 51,5 % am Gesamtverkehr zu Grunde gelegt. Dies stellt in Bezug auf das jugendmedizinische Zentrum eine konservative Annahme dar, da die eigentlichen Patienten altersbedingt nicht über ein Kraftfahrzeug verfügen und das Zentrum zentral im Praxisgebiet gelegen ist.

Verteilt auf einen zehnstündigen Betrieb der Praxen ergibt sich daraus eine maximale stündliche Belastung von 35 bis 40 Fahrten, mithin um 0,625 Fahrzeuge pro Minute +/- 10 %.

Eine detaillierte Bedarfsermittlung sowie eine Verkehrsprognose unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Knoten auf der Koblenzer Straße wird durch ein Verkehrsgutachten parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Entwässerung

Das geplante Gebäude soll an die bestehenden zentralen Versorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz in einem Mischsystem der Abwasserbehandlungsanlage Rheinbach zugeführt. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden ebenfalls über das Kanalnetz entwässert.

Für das Baugrundstück ist nach Landeswassergesetz zu prüfen, ob das Niederschlagswasser vor Ort versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Diese Prüfung erfolgt parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren.

6.2.2 Versorgungsleitungen

Die notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Telekommunikation sind in der Pallottistraße vorhanden.

7 Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen

Mit dem geplanten Neubauvorhaben sind grundsätzlich positive städtebauliche Auswirkungen verbunden. Diese ergeben sich funktional aus einer hochwertigen Ergänzung des Versorgungsangebots im zentralen Bereich der Stadt Rheinbach, verkehrlich durch Schaffung einer Durchwegung zum Bungert und die Verbreiterung der Pallottistraße sowie baulich-räumlich durch Schließung der Bauflucht auf der Westseite der Pallottistraße. Hinsichtlich der Nutzungen und ihres Schutzbedürfnis vermittelt das geplante Wohn- und Geschäftshaus zwischen der Turnhalle im Süden und der Wohnbebauung im Norden.

Aus dem Vorhaben folgt eine höhere Verkehrsbelastung, als aus einem vergleichbar großen Wohngebäude. Bei 1,5 Fahrzeugen je Wohneinheit und 35 % Fahrzeugnutzung in der morgendlichen Spitzenstunde wäre maximal die Hälfte der stündlichen Verkehrsmenge des Vorhabens zu bewältigen. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass sich die Verkehrsnachfrage des Zentrums auf Grund des Betriebes ohne wesentliche Spitzen über den gesamten Arbeitstag einstellt.

Die Verkehrsuntersuchung zum integrierten Handlungskonzept für die Kernstadt Rheinbach enthält als Maßnahme C06 die Umgestaltung des Knotens Pallottistraße/ Vor dem Voigtstor gemeinsam mit der Maßnahme an der Einmündung der Gymnasiumstraße. Entsprechend sind in einem qualifizierten Verkehrsgutachten entsprechende Berechnungen anzustellen und Nachweise zu führen. Dies erfolgt parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Planung.

7.2 Umweltauswirkungen

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

<u>Mensch und seine Gesundheit</u>
Das Plangrundstück ist nicht erkennbar vorbelastet. Durch Ergänzung der bestehenden Nutzung und den baulichen Lückenschluss werden keine wesentlichen Belastungen für seine Nutzer und die angrenzenden Nutzungen hervorgerufen. Dies gilt auch bei Berücksichtigung der Emissionen durch den zur erwartenden Kraftfahrzeugverkehr, da die Gesamtverkehrsmenge pro Tag mit bis zu 400 Fahrzeugen lediglich 1/ 10 der kleinsten Klasse für Erschließungsstraßen <400 Kraftfahrzeuge nach der RASt06 in der Spitzenstunde entspricht.

<u>Boden</u>
Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, die gegenüber einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für die Siedlungsentwicklung vorrangig zu verfolgen ist. Mit der geplanten Bebauung erfolgt ein Lückenschluss auf einem bisher mindergenutzten Grundstück.

Nach der Bodenkarte der schutzwürdigen Böden[3] ist die Schutzwürdigkeit des Bodens auf dem Plangrundstück potenziell hoch auf Grund natürlicher Bodenfruchtbarkeit bzw. hoher regelungs- und Pufferfunktion. Diese Bodenkategorie ist örtlich wie regional sehr häufig. Gleichzeitig weist die Kartierung für den Stadtbereich eine geringe Wahrscheinlichkeit der Naturnähe aus. Entsprechend steht dem Vorhaben keine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens entgegen.

[3] Geologischer Dienst NRW, BK50 und ATKIS - Schutzwürdigkeit der Böden, letzter Abruf 11/2018

Mit dem Vorhaben ist eine Überbauung des Bodens durch Gebäude und Nebenanlagen verbunden, die über das bisherige Maß der baulichen Nutzung hinaus geht. Entsprechend geht Boden in diesem Bereich dauerhaft verloren. Dieser Eingriff ist bei der geplanten Nutzung lediglich durch eine kompakte Bauform sowie durch Wiederaufbau von Boden auf der Tiefgarage zu mindern. Darüber hinaus verbleibende Eingriffe in den Boden gelten bei der vorliegenden Innenentwicklung als bereits gegeben oder zulässig, so dass eine Kompensation nicht erforderlich ist.

Das Plangrundstück ist nach heutigem Stand der Erkenntnisse frei von Altstandorten und erheblichen Bodenbelastungen.

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

<u>Wasser</u>
Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangrundstück ist Teil des zentral entwässerten Siedlungsbereichs, für den ein generelles Projekt der Entwässerung vorliegt.

Durch die geplante Überbauung mit Gebäuden und Nebenanlagen wird die Neubildungsrate des Grundwassers herabgesetzt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, in wie weit das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

<u>Tiere und Pflanzen</u>
Das Plangebiet ist derzeit noch durch die Gebäude und Freiflächen der ehemaligen Gärtnerei geprägt. Die hieraus resultierende Biotopsituation steht der Planung nicht entgegen.

Im weiteren Planverfahren ist eine Artenschutzprüfung zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG durchzuführen. Hierbei sind in erster Linie die Aufbauten als mögliche Ersatzhabitate europäisch geschützter Arten zu untersuchen. Faunistische Besonderheiten sind aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

<u>Klima</u>
Gärten und begrünte Brachflächen tragen insgesamt zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Mit der Realisierung des Vorhabens werden über die bestehende Bebauung und Befestigung hinaus Flächen beansprucht, die an anderer Stelle des Quartiers nicht wieder hergestellt werden. Dennoch ist der Eingriff in das Schutzgut Klima als verträglich anzusehen, da er keinen erkennbaren wesentlichen Nachteil für das Meso- oder Makroklima des Stadtgebietes hat.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden werden aktuell durch die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und voraussichtlich ab 2019 durch das GebäudeEnergieGesetz 2018 (GEG) geregelt. Damit besteht auf der Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich kein zusätzlicher Regelungsbedarf. Aufgrund der EnEV/ des GEG sind neben architektonischen und baulichen auch die anlagentechnischen Einflüsse zu berücksichtigen. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird von einer Festsetzung von Gebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder

Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energie oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen, abgesehen. Für ein eigenständiges wirtschaftliches lokales Energiekonzept ist das Vorhaben zu klein.

Kultur- und Sachgüter
Im Plangebiet ist die Aufdeckung von archäologischen Bodenfunden nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird im Textteil des Bebauungsplans ein Hinweis zum Verhalten beim Entdecken von Bodendenkmälern aufgenommen.

Sonstige Sachgüter in Form der Flächen und Aufbauten der ehemaligen Gärtnerei sind von untergeordneter Bedeutung.

Landschaftsbild / Erholung
Das Plangrundstück und seine derzeitige Bebauung bilden keinen wesentlichen Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes. Der Wert des Grundstücks für die Erholung ist sehr gering. Die Sichtbeziehung vom nördlichen Abschnitt der Pallottistraße zur Spitze des etwa 200 m entfernten Hexenturms der spätmittelalterlichen Wallanlage ist durch das Wohnhaus Pallottistraße 10 sowie die Turnhallen auf dem Schulgelände der Pallottiner bereits stark reduziert. Mit dem geplanten Vorhaben wird diese Sichtbeziehung jedoch gänzlich unterbrochen.

Andererseits wird durch die Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes eine Verbindung zwischen dem Pallottinerquartier und dem Bungert geschaffen, die die mittelalterliche Stadtbefestigung wiederum besser an das Quartier anbindet.

8 Kosten und Finanzierung

Der Vorhabenräger trägt die Kosten des Planverfahrens einschließlich der notwendigen Fachgutachten. Die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Fuß- und Radwege notwendigen Grundstücksflächen verbleiben im Eigentum der Stadt Rheinbach.

Soweit die öffentlichen Verkehrsflächen durch den Vorhabenträger hergestellt werden, geschieht dies auf dessen Kosten. Gleichzeitig werden hierfür keine Erschließungsbeiträge erhoben. Bei Veräußerung eines erschließungsbeitragsfreien Grundstücks durch die Stadt Rheinbach verbliebe die Erschließungslast bei der Stadt.

Anhang

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf den höchsten gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der harten Bedachung.

1.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch haustechnische Anlagen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

2. **Nebenanlagen** § 14 BauNVO i.V.m. § 9a BauGB

Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden im Sinne des § 2 (2) BauONW ausgehen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m² und einer Baumasse von 100 m³ zulässig.

3. **Führung von Versorgungsleitungen** § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die Führung von Versorgungsleitungen ist im Plangebiet ausschließlich unterirdisch zulässig.

4. **Vorhaben- und Erschließungsplan** § 12 (3a) 4 i.V.m § 9 (2) BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich ein Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** § 9 (4) BauGB sowie § 86 BauONW

1. **Dachform**

Innerhalb des Plangebiets sind die Dächer baulicher Anlagen ausschließlich als geneigte Dächer zulässig.

2. **Werbeanlagen**

2.1 Werbeanlagen und Hinweisschilder sind ausschließlich als Nebenanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Die Ansichtsfläche einer Webeanlage darf 2,00 m² nicht überschreiten; bei Auslegern zählt die Summe aller Ansichtsflächen.

2.3 Es dürfen nicht mehr als drei Einzelwerbeanlagen pro Gebäude errichtet werden.

2.4 Nicht gestattet sind Leuchtkästen, Lichtprojektionswerbung, Laufschriftenwerbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und Spannbänder sowie Werbefahnen.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) wird hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal , 51491 Overath, Tel.:02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten. Dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, sind Erdarbeiten rechtzeitig schriftlich mitzuteilen, um baubegleitende, wissenschaftliche Untersuchungen durchführen zu können. Auf § 29 DSchG (Kostentragung) wird hingewiesen.

2. Böden und Baugrund

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden soll gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18915 zu beachten. Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft" anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen. Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

3 Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal Heimerzheim Ludendorf (Wasserschutzzone III B) des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal. Die unterirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger, löslicher) Stoffe ist generell unzulässig. Die oberirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe ist nur in Lagerbehältern und bis zu einem Gesamtvolumen aller Lagerbehälter in Summe bis maximal 20.000 l zulässig. Anlagen zur Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe müssen die Anforderungen an eine Lagerung im Wasserschutzgebiet erfüllen.

4. Kampfmittel

Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernat 22: Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung, Tel.: 0221 / 475 97190) zu verständigen.

Sollten im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. Schutz vor Einbruch

Zum Schutz vor Einbrüchen wird bei der Planung von Hochbaumaßnahmen empfohlen, alle Gebäude und Nebenanlagen in Form von Gebäuden an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten. Die Polizeidienststellen bieten dazu kostenfreie Beratungsmöglichkeiten an. Ein Kontakt ist telefonisch unter der Rufnummer 0228/157676 oder per E-Mail unter einbruchschutz.bonn@polizei.nrw.de möglich.

6. Energiesparmaßnahmen

Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf besteht. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, photovoltaische Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte vorrangig sein. Die aktive Solarenergienutzung soll durch Aufbringung von Solaranlagen auf südorientierten Dachflächen mit einfachen, für die Anbringung geeigneter Form und Neigung erfolgen. Zur passiven Solarenergienutzung soll durch den Bau kompakter Gebäude und durch entstehende Ausrichtung der Fassaden Wärmeverlust verhindert werden. Auf die "Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung EnEV)", sowie das Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Die Werte der Energiesparverordnung sollten möglichst unterschritten und der Passivhaus-Standard möglichst erreicht werden.

7. Niederschlagswasser

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll zur Wasserrückhaltung und Brauchwassernutzung die Anlage von Zisternen o.ä. zur Sammlung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers vorgesehen werden. Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung wird empfohlen, Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Anlage von Einstaudächern, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o.ä.) vorzusehen.

8. DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Stadtverwaltung Rheinbach, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten

9. Bergbau

Das Plangebiet ist nicht von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Jedoch liegt das Plangebiet im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet ist in den nächsten Jahren nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Durch Grundwasserabsenkungen und den späteren Grundwasseranstieg sind Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Grundsätzlich können Grundwasserabsenkungen zu Rißbildungen an Gebäu-

den führen. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Grundwasserstand zu prüfen.