Stadt Rheinbach

Begründung

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 4
„Peppenhovener Straße“ 2. Änderung,
Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße

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

innerörtliche Nachverdichtung innerhalb ehemals gewerblich genutzter Flächen

ENTWURF-OFFENLAGE

Stand: 06. August 2019

Inhaltsverzeichnis

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 Städtebaulicher Entwurf ... 4
1.5 Planungsvorgaben ... 5
1.5.1 Regionalplan ... 5
1.5.2 Flächennutzungsplan ... 6
1.5.3 Landschaftsplan ... 7
1.5.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) ... 7
1.6 Verfahrenswahl ... 7
1.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes ... 9

2.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung ... 9
2.1 Verkehrstechnische Erschließung, Stellplätze, ÖPNV ... 9
2.2 Ver- und Entsorgung ... 10
2.2.1 Versorgung ... 10
2.2.2 Entsorgung ... 10

3.0 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“ Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße ... 11
3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO ... 11
3.2 Mischgebiet (MI) gem. § 9 (1) BauGB und § 6 BauNVO ... 11
3.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB ... 11
3.3.1 Grundflächenzahl ... 11
3.3.2 Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse, ... 12
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB ... 13
3.5 Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB ... 14
3.6 Nebenanlagen ... 14
3.7 Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ... 15
3.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung ... 15
3.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem.§ 9 (1) Nr. 24 BauGB ... 15
3.10 Flächen für Aufschüttungen ... 17
3.11 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen ... 17
3.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 18
3.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem.§ 9 (1) Nr. 25 BauGB ... 18

4.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften ... 18
4.1 Dachform und Dachneigung ... 19
4.2 Dachdeckung ... 19
4.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte ... 19
4.4 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen ... 19
4.5 Fassadengestaltung ... 19
4.6 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ... 20
4.7 Werbeanlagen ... 20

5.0 Auswirkungen des Bebauungsplans ... 20
5.1 Verkehrliche Auswirkungen ... 20
5.2 Umweltauswirkungen ... 21
5.2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit ... 21
5.2.2 Boden ... 21
5.2.3 Wasser ... 22
5.2.4 Tiere und Pflanzen, Artenschutz ... 22
5.2.5 Klima ... 24

6.0 Realisierung ... 25
6.1 Bodenordnung ... 25
6.2 Kosten ... 25
6.3 Städtebauliche Kenndaten ... 25

1.0 Vorbemerkungen

Rechtliche Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes / Bebauungsplanänderung 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. 11991 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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße umfasst eine ca. 2,9 ha große Fläche im nördlichen Bereich der Rheinbacher Kernstadt, nördlich des Bahnhofes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 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, Gemarkung Rheinbach, Flur 4 ***(vgl. Abb. 1).*** Das Plangebiet wird im Norden von der Leberstraße begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Kettelerstraße. Die südliche Abgrenzung wird durch den Verlauf der Keramikerstraße gebildet. Entlang der westlichen Abgrenzung des Plangebiets verläuft die Aachener Straße.

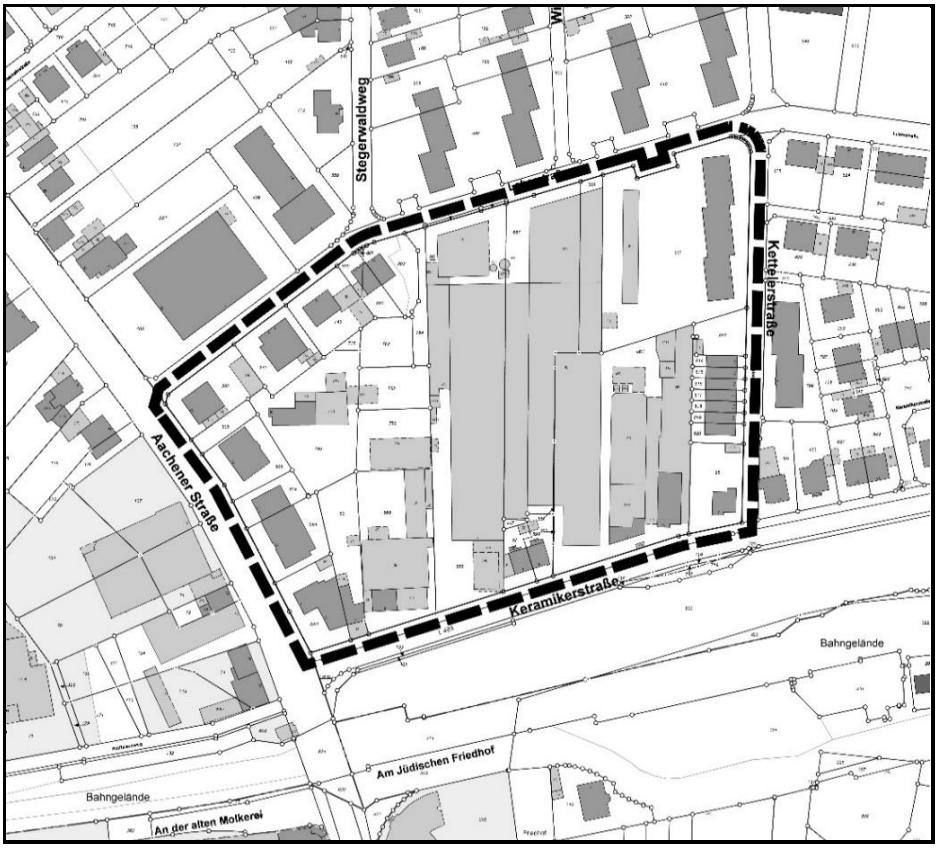

Abb. 1: *Geltungsbereich der 2. Planänderung © Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Katasterwesen und Geoinformation (ohne Maßstab, genordet)*

Das Plangebiet stellt sich derzeit als eine gemengelageähnliche Situation dar. Der Baublock wird durch einen ehemaligen Gewerbebetrieb zur Herstellung von Keramikprodukten (Majolika-Fabrik) in Nord-Süd-Richtung geteilt. Im Westen des Änderungsbereiches entlang der Aachener Straße sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, ein Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft sowie des Beherbergungsgewerbes und ein Gewerbebetrieb vorhanden. Die Geschossigkeit beschränkt sich in diesem Teilbereich auf maximal zwei Vollgeschosse.

Entlang der Keramikerstraße erstreckt sich vorwiegend die gewerbeorientierte Nutzung in Form der ehemaligen

Produktionshallen, einem Verwaltungsgebäude und einzelnen, teilweise betriebszugehörigen Wohngebäuden. Parallel zu Kettelerstraße befinden sich ausschließlich Wohnnutzungen, in ebenfalls vorwiegend zweigeschossiger Bauweise. Die Leberstraße ist vorwiegend durch die Produktionshallen geprägt, die durchgängig bis zur Keramikerstraße errichtet sind. Ferner befinden sich dort mehrere Wohngebäude mit einer zweigeschossigen Bebauung ***(vgl. Abb. 2).***

Abb. 2: *Luftbild mit Darstellung des Plangeltungsbereiches © Geobasis.NRW 2019 (ohne Maßstab, genordet)*

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach 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.
Das Planverfahren konnte jedoch aufgrund der ungeklärten betrieblichen Perspektive der vorhandenen gewerblichen Nutzung nicht weitergeführt werden. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Novelle 2017 des Baugesetzbuches und entsprechender Änderungen der Baunutzungsverordnung wurde am 09.07.2018 der Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Rheinbach neu gefasst. Weiterhin wurde aufgrund der Bedeutung des Projektes für die städtebauliche Entwicklung der Rheinbacher Innenstadt beschlossen, die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die Planung zu unterrichten.

Das Plangebiet bildet eines der beiden großen Konversionsflächen in der Innenstadt Rheinbachs, die in den nächsten Jahren für eine Wohnbauentwicklung umgenutzt werden sollen. Gemäß den städtebaulichen Zielen des Masterplanes soll dort eine neue Adresse mit gemischten Wohnformen am Bahnhof geschaffen werden.

Nach Aufgabe der Produktion wurde das Gelände der sogenannten Majolika-Fabrik (Keramikfabrik) von einer lokalen Investorengruppe erworben. Nach dem Rückbau der gewerblichen Anlagen wird auf dem Gelände die Errichtung von Geschosswohnungsbau angestrebt.

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

1.4 Städtebaulicher Entwurf

Der Entwurf sieht im Wesentlichen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vor. Lediglich entlang der Aachener Straße und im nordwestlichen Abschnitt der Leberstraße wird aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur das bestehende Mischgebiet (MI) planungsrechtlich fortgeführt. Die innere Erschließung des bisher gewerblich genutzten Bereichs sieht zwei Ausfahrten auf die Keramikerstraße und eine Ausfahrt auf die Leberstraße in Form öffentlicher Verkehrsflächen vor. Die Straßen sollen weitgehend verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Innerhalb der Verkehrsflächen werden Besucherstellplätze untergebracht und eine begleitende Begrünung der öffentlichen Flächen realisiert. Entlang der geplanten Verkehrsflächen ist Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen und zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss (nach alter BauONRW „Staffelgeschoss“) geplant. Im Bereich der Keramikerstraße ist ein viergeschossiger Baukörper mit zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss in U-Form als städtebauliche Dominante geplant. Die bauliche Nachverdichtung soll insgesamt in Form von Wohngebäuden mit Flachdach realisiert werden. Um die planungsrechtlich beabsichtigte Errichtung eines zusätzlichen Nicht-Vollgeschosses gemäß des städtebaulichen Konzeptes zu sichern, werden zulässige Attikahöhen bestimmt. Die Attikahöhe 1 (AH 1) regelt hier die Zulässigkeit von Vollgeschossen. Die Attikahöhe 2 (AH 2) regelt die Zulässigkeit des Nicht-Vollgeschosses und ist gleichbedeutend mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe.
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden insgesamt in Metern über Normalhöhennull (mNHN) festgesetzt. So soll die städtebauliche beabsichtigte Wahrnehmung von maximal drei bzw. vier Vollgeschossen aus dem öffentlichen Raum heraus gewahrt werden.

An die ehemals gewerbliche Nutzung im Nordwesten angrenzend, soll im Zuge der Bauleitplanung auf einer ebenfalls bisher gewerblich genutzten Fläche zusätzlich die Möglichkeit der Überbauung zu Wohnzwecken geschaffen werden. Zudem sieht die Planung die bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der bestehenden Mehrfamilienhausbebauung im Bereich Kettelerstraße / Leberstraße vor. Bei vollständiger Realisierung der vorgenannten Planung können im Nachverdichtungsbereich ca. 287 Wohneinheiten bereitgestellt werden. Dies entspricht einer hinzutretenden Anzahl von ca. 590 Einwohnern. Um die geplante Dichte zu gewährleisten, ist dafür die Überschreitung der gem. § 17 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 notwendig. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll daher die Grundflächenzahl auf 0,45 erhöht werden. Um der ausreichenden und städtebaulich verträglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen, werden die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Für die Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) außerhalb von Gebäuden wird eine GRZ-Überschreitung bis zu einem Wert von 0,8 zugelassen. Die jeweiligen Tiefgaragenzufahrten werden über die geplante interne Erschließung angebunden. Der obere Abschluss der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden wird intensiv begrünt. Der U-förmige Straßenabschnitt mit Anbindungen an die Keramikerstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um für den Innenbereich eine Verkehrsberuhigung zu erreichen und die Attraktivität für mögliche Schleichverkehre durch das Gebiet zu minimieren. Zudem wird dadurch die Nutzungsmöglichkeit und verkehrliche Sicherheit des öffentlichen Raums für alle Verkehrsteilnehmer und Altersgruppen erhöht.

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 nicht geplant. Auf Grundlage der geplanten Erschließungskonzeption ist die öffentlich-rechtliche Erschließung der hinzutretenden überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich insgesamt gesichert. Auch kann zukünftig die fußläufige und fahrradgebundene Anbindung des nördlich und nordwestlich des Plangebiets gelegenen Stadtgebiets in Richtung des Rheinbacher Bahnhofes sowie weiterführend in die Rheinbacher Innerstadt deutlich attraktiver werden ***(vgl. Abb. 3).***

Auf dem ehemaligen Fabrikgelände befinden sich in einem Gebäude an der Keramikerstraße verschiedene soziale Nutzungen, wie die Rheinbach-Meckenheimer Tafel, eine Kleiderstube und ein Möbellager. Für diese Nutzungen werden Ersatzstandorte gesucht.

Die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist nicht geplant. Dies 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 2018 (ohne Maßstab, genordet)

1.5 Planungsvorgaben

1.5.1 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 Gewerbebetriebe,
- Wohnungsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

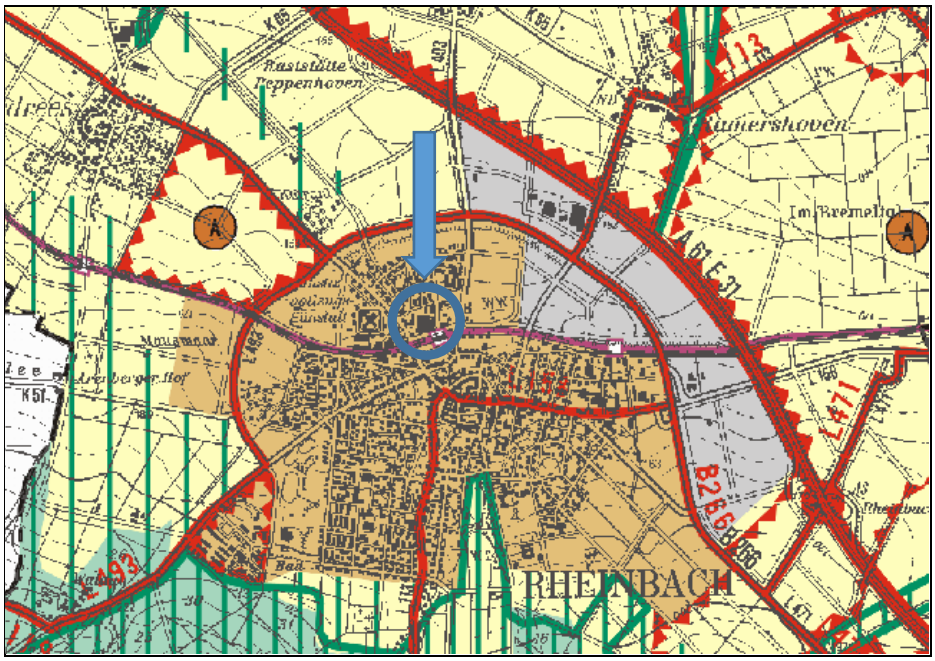

Abb.4: Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab, genordet)

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 4, „Peppenhovener Straße“ Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße steht somit den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist der westliche Planbereich als gemischte Baufläche (M), der östliche Bereich als Wohnbaufläche (W) und der Bereich der ehemaligen gewerblichen Nutzung als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt ***(vgl. Abb. 5).***

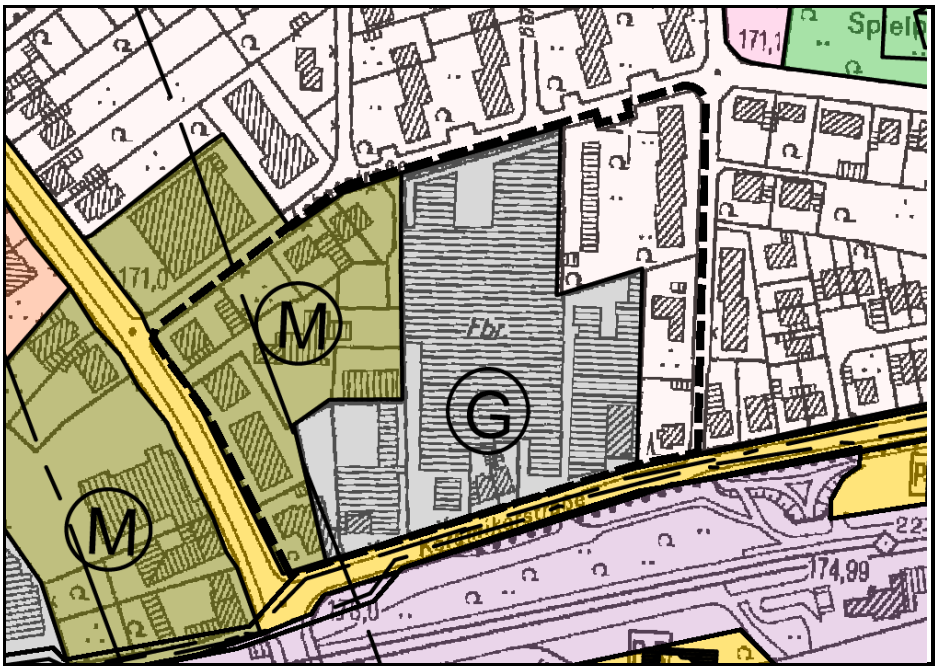

Abb.5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach (ohne Maßstab, genordet)

Die Darstellung im Flächennutzungsplan trägt damit den derzeit bestehenden Nutzungsarten im Plangebiet Rechnung. Diese Darstellung steht zum Teil der nunmehr geplanten Nutzung entgegen. Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße, 2. Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße 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 1.7 wird hingewiesen).*

1.5.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 4 „Meckenheim-Swisttal-Rheinbach“ (Rhein-Sieg-Kreis) in der Fassung vom 05.07.2005. Festsetzungen des rechtskräftigen Landschaftsplanes liegen daher für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße nicht vor.

1.5.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

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

<u>Norden u Osten und Westen</u>

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

<u>Süden</u>

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

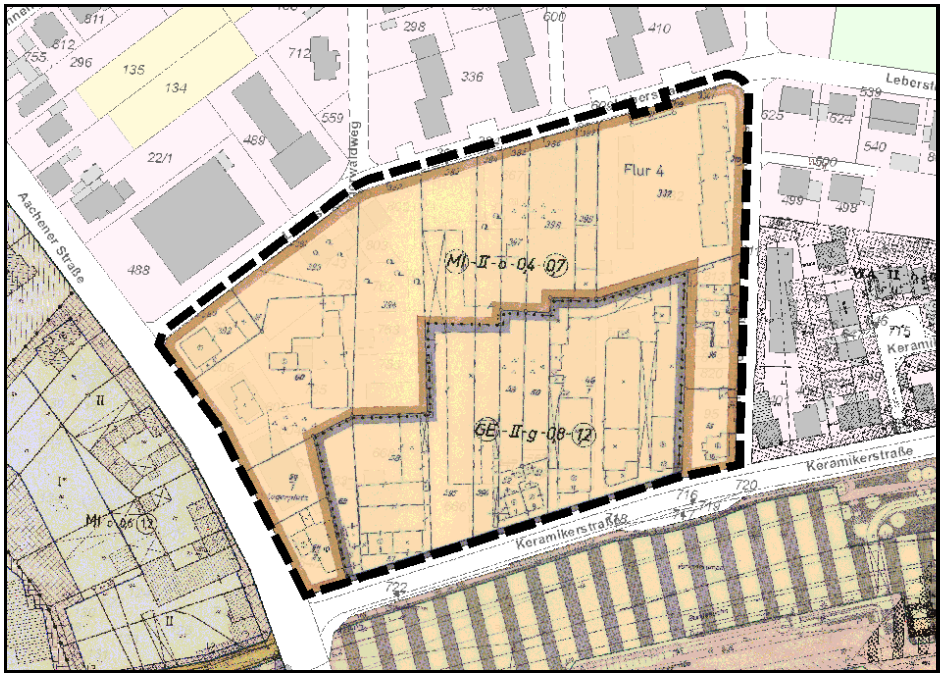

Abb.6: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“ (ohne Maßstab, genordet)

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

1.6 Verfahrenswahl

Gemäß § 13a (1) Baugesetzbuch (BauGB) 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 (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, 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.

Die vorliegende Planung dient der Wiedernutzbarmachung von überwiegend bebauten bzw. versiegelten Flächen. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen in diesem Bereich nicht vor.

Flächennachweis zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße

Gebiet	Fläche	Grundflächenzahl	Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO
Mischgebiet	3.892 m²	0,6	2.335 m²
Allgemeines Wohngebiet	22.587 m²	0,45	10.164 m²
Verkehrsflächen	2.275 m²	nicht bewertet	
Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostationen)	53 m²	nicht bewertet	
Gesamt	**28.807 m²**		**12.499 m²**

Die „zulässige Grundfläche“ im Sinne von § 13a (1) S. 2 BauGB wird gem. § 16 (2) Nr. 1 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich nach § 19 (2) BauNVO auf die baulichen Anlagen der Hauptnutzung.

Bei der Festsetzung 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 das Mischgebiet (MI) den Obergrenzen der Nutzungsmaße des § 17 BauNVO. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) 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 0,45 zugelassen.

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 3.3.1 wird hingewiesen.)*

Wie der Flächennachweis zeigt, wird der Schwellenwert von 20.000 m² - auch bei der erhöhten Dichte von 0,45 GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (WA) - nicht erreicht, so dass der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße grundsätzlich im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden kann.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die Bebauungsplanänderung 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 Buchstabe 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 wurde von dem Verzicht auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 15. August 2018 bis einschließlich 14. September 2018 durchgeführt. Zusätzlich fand am 30. August im Foyer des Rathauses der Stadt Rheinbach eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Ebenso wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beteiligt.

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

1.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ein Bebauungsplan, der von den 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 (M), der östliche Bereich als Wohnbaufläche (W) und der Bereich des Fabrikgeländes als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt ***(vgl. Abb. 5).***

Die neue Planung mit vorwiegend „Wohnbaufläche“ unterstützt die städtebauliche Entwicklung des Gebietes. Durch die Änderung der gewerblichen Bauflächen (G) in Wohnbauflächen (W) erfolgt ein Aufwertungsimpuls des gesamten Bereiches, welcher insbesondere der im Norden und Osten angrenzenden, heute bereits bestehenden Wohnbebauung dienlich ist.
Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) an der Aachener Straße / Ecke Leberstraße und der erhöhten Immissionsbelastung (Verkehrslärm) durch die angrenzende Aachener Straße sowie durch die Bahnlinie Bonn-Euskirchen wurden gutachterlich untersucht.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird die Grundzüge der Planung nicht berühren, da erkennbar ist, dass die Darstellung der gewerblichen Baufläche - 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 und auch nicht der städtebaulichen Zielausrichtung der Stadt Rheinbach entspricht. 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 innere Erschließung des neuen Wohnquartieres 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. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden öffentliche Stellplätze (17 Stück) untergebracht und eine begleitende Begrünung der öffentlichen Flächen realisiert.

Um Zufahrten im Bereich der zukünftigen Einmündungen in die Keramikerstraße und Leberstraße auszuschließen, wird in den Einmündungsbereichen ein Verbot der Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung werden insgesamt in Tiefgaragen untergebracht. Dort sollen zudem Fahrradstellplätze und Ladestationen für Elektromobilität sowohl von Pkw's als auch von Fahrrädern vorgesehen werden.

Entlang der Leberstraße soll durchgängig ein 2,5 m breiter Gehweg angelegt werden. Die erforderlichen Verkehrsflächen für die Gehwegerweiterung werden im Bebauungsplan festgesetzt.

In einem Umkreis von ca. 150 m Luftlinie um das Plangebiet befinden sich drei Linienbushaltestellen, die von bis zu 11 Buslinien angefahren werden.
In fußläufiger Entfernung von ca. 250 m 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. Technische Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des Gebietes befinden sich innerhalb der plangebietsumgebenden öffentlichen Verkehrsflächen der Keramikerstraße, der Kettelerstraße, der Leberstraße und der Aachener Straße. Die für die geplante Wohngebietsnutzung erforderlichen technischen Infrastruktureinrichtungen werden innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen geführt. Zur Versorgung der Neubebauung mit elektrischer Energie sind im Gebiet zwei zusätzliche Trafostationen notwendig. Eine Station wird an der Keramikerstraße und eine Station an der Leberstraße festgesetzt. Die Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen. Um das Erscheinungsbild dieser technischen Anlagen zu mindern, sollen diese mit einer 1,80 m hohen und 0,5 m breiten Hecke – bis auf den Zugang - umpflanzt werden.

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.

Dennoch wird empfohlen, innerhalb der privaten Grundstücksflächen zur Wasserrückhaltung und Brauchwassernutzung die Anlage von Zisternen o.ä. zur Sammlung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagwassers vorzusehen. Gleiches betrifft die Anlage von Einstaudächern, Gründächern und die Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung. Diese Maßnahmen dienen der Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächen-

abfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung. Vorliegend wird eine extensive Dachbegrünung grundsätzlich zugelassen und bei Flachdächern zu mindestens 50 % der Dachfläche zwingend festgesetzt.

3.0 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“ Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße

3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 (1) BauGB und § 4 BauNVO

Um die geplante Wohnbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, werden die bisher gewerblich genutzten Teilflächen des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung wird auch für die Bestandsbebauung an der Kettelerstraße (WA) vorgenommen.
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 nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind städtebaulich verträglich und dazu geeignet, aufgrund des städtebaulichen Nutzungscharakters des umgebenden Bestandes das Plangebiet zusätzlich nutzungsspezifisch zu beleben. Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) 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. Neben dem dafür notwendigen Flächenbedarf, ist bei diesen Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.
Für die ausnahmsweise zulässige Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden derartige Nutzungskonflikte aufgrund der Lage zur Innenstadt nicht erwartet.

3.2 Mischgebiet (MI) gem. § 9 (1) BauGB und § 6 BauNVO

Für die Bestandsbebauung entlang der Aachener Straße sowie für den westlichen Abschnitt der Leberstraße wird die Festsetzung Mischgebiet (MI) beibehalten.
Im Mischgebiet werden die gem. § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) auf Grundlage des § 1 (5) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen. Ebenso werden die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in (2) Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets) gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen.

Der Ausschluss der Nutzungen Nr. 6 und Nr. 7 wird damit begründet, dass derartige flächenintensive Nutzungen an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar sind und diese Nutzungskonflikte mit den Bestandsnutzungen im näheren Umfeld erzeugen könnten.
Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind in der Regel städtebauliche Negativwirkungen (Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes) verbunden. Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass sich derartige Betriebe innerhalb des Mischgebietes ansiedeln und damit die angestrebte Zielsetzung der Planung verhindern würde. Diese Nutzungen sind jedoch an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig bzw. vorhanden. Gleiches gilt für Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, Sexshops, Spiel- und Automatenhallen und selbständige Werbeanlagen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

Das im Bebauungsplan geplante Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, durch die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Höhe der Gebäudeoberkante (Firsthöhe - FH) oder Oberkante Attika (AH) bestimmt.

3.3.1 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan bestimmt das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ).
Für das Mischgebiet (MI) – ein bereits bebauter Bereich – wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für Mischgebiete werden eingehalten. Die Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 (4) BauNVO sind zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist eine geringfügige Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiet (WA) vorgesehen. Statt einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Für die Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) wird, abweichend von den Regelungen des § 17 BauNVO i.V.m. § 19 (4) BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zugelassen. Damit können alle notwendigen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung in Tiefgaragen untergebracht werden.
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 der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße im Wesentlichen das Ziel einer städtebaulich vertretbaren Nachnutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche (ehemalige Majolikafabrik Rheinbach AG).

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.
Eine weitere Kompensation erfolgt durch eine extensive Dachbegründung der Flachdächer der Hauptgebäude mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % der gesamten Dachfläche.

Mit der vorliegenden Planung 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 insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten. Diese werden durch die geplante Gebäudestellung und die Abstandsflächen gemäß der Landesbauordnung (BauONRW) gewahrt. Im Rahmen der angestrebten Neuentwicklung sind, wie bereits beschrieben, der Rückbau des gesamten Gebäudebestandes und die Entsiegelung der sonstigen Betriebsflächen geplant. Zukünftig soll Geschosswohnungsbau mit entsprechenden Freiflächen, begrünten Tiefgaragen - außerhalb der Überbauung - und Gründächern (teilweise) realisiert werden.

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. Insbesondere die Nähe zum Bahnhof bietet sich für die geplante Wohnnutzung an.

3.3.2 Höhe der baulichen Anlagen, Zahl der Vollgeschosse,

Die festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (mNHN). Die zeichnerisch festgesetzten Höhen der Bestandsbebauung orientieren sich an den Bestandshöhen (Firsthöhen - FH) mit einem Spielraum für eine Dacherneuerung / Dachdämmung. Für die Bestandsbebauung werden – entsprechend der vorhandenen Dachformen - Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) zugelassen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (FH) ist bei Satteldächern und Walmdächern gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes).

Für die Neubebauung werden ausschließlich Flachdächer zugelassen. Bei Flachdächern bestimmt sich die maximal zulässige Höhe des Gebäudes durch die Attikahöhe (AH). Die Attikahöhe 1 (AH1) bestimmt die maximal zulässige Höhe bis zu der die Oberkante des Attikaabschlusses des letzten zulässigen Vollgeschosses errichtet werden darf. Geschosse, die über der Höhenfestsetzung der Attikahöhe 1 (AH1) errichtet werden, müssen zu jeder

Seite des darunter liegenden Vollgeschosses - mit Ausnahme der Treppenhäuser - um mindestens 1,0 m zur Außenkante des Vollgeschosses zurückspringen. Die Attikahöhe 2 (AH2) bestimmt die maximal zulässige Oberkante des Attikaabschlusses des Nicht-Vollgeschosses.

Mit diesen Festsetzungen soll eine homogene Höhenentwicklung im Gebiet - unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes entlang der Leberstraße, der Kettelerstraße und der Aachener Straße – gewährleistet werden. Um die planungsrechtlich beabsichtigte Errichtung eines zusätzlichen Nicht-Vollgeschosses gemäß § 2 (6) BauONRW, in Anlehnung an das städtebauliche Konzept für die Neubebauung zu ermöglichen, werden zulässige Attikahöhen bestimmt, die das Zurückweichen von 1,0 m von den Außenkanten nach dem letzten zulässigen Vollgeschoss sicherstellen. So soll die städtebauliche beabsichtigte Wahrnehmung von maximal drei bzw. vier Vollgeschossen aus dem öffentlichen Raum heraus gewahrt werden.

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 festgesetzten maximalen Gebäudehöhe in Ausnahmefällen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Schornsteinen, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, 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.

Ergänzend zu den festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen wird in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Bezugshöhen
Im Normalfall geht das Bauordnungsrecht bei dem Begriff der Geländeoberfläche von der natürlichen Geländeoberfläche aus, also vom „gewachsenen“ Boden. Eine veränderte Höhenlage kann vonnöten sein, wenn die natürliche Geländeoberfläche starke Unterschiede aufweist oder durch Baumaßnahmen erheblich verändert wird und die Höhenlage für den Vollzug der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen von Bedeutung ist. Durch den Abriss der baulichen Anlagen und der Freiflächenentsiegelung des ehemaligen Fabrikgeländes ist in diesem Bereich nach Abschluss der Arbeiten keine natürliche Geländehöhe mehr vorhanden. Für die geplante Neubebauung innerhalb des ehemaligen Fabrikgeländes – in der Planzeichnung als WA* gekennzeichnet - werden daher Bezugshöhen gemäß § 9 (3) BauGB und § 2 (4) BauONRW als Geländeoberkante festgesetzt, welche für die Bemessung der Abstandsflächen herangezogen werden. Die festgesetzten Bezugshöhen (BH) im Gebiet WA* orientieren sich an dem städtebaulichen Entwurf und der angestrebten Barrierefreiheit der Gebäude.

Höhenlage baulicher Anlagen
Es wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EFH) mindestens 0,15 m und maximal 0,5 m über der Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche oder der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegen darf, um möglichen Problemen im Zusammenhang mit Starkregenereignissen vorzubeugen. Die Höhe von maximal 0,5 m über der Oberkante der zugeordneten Verkehrsfläche wird festgesetzt, um aus gestalterischen Gründen eine zu hohe "Sockelzone" der Gebäude zu verhindern. Mit beiden Höhenfestsetzungen kann ein ebenerdiger und somit barrierefreier Zugang zu den Wohngebäuden erreicht werden.
Die Höhen der vorhandenen und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Ausnahmen werden bedingt durch die festgesetzten Bezugshöhen im Gebiet WA* zugelassen, wenn Grundstücke im Mittel 0,5 m über den zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen oder der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und teilweise durch Baulinien bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich am städtebaulichen Konzept bzw. an der Bestandsbebauung und sind überwiegend mit einem Abstand von 3 m zu den Verkehrsflächen festgesetzt. Zur Keramikerstraße ist ein Abstand von 5 m vorgesehen. Die Baufenster für die Neubebauung sind überwiegend mit einer Tiefe von 17 m bzw. 17,5 m festgesetzt.
Im Übergangsbereich zwischen dem Mischgebiet (MI) an der Keramikerstraße und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird entlang der östlichen Seite des Hauses Keramikerstraße 1 eine Baulinie festgesetzt. Das Wohngebäude wurde grenzständig errichtet. Bei einer Nachnutzung könnte das sehr schmale eigenständige Grundstück (7,3 m

an der Straßenfront) zukünftig nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden.

Um zu vermeiden, dass der Straßenraum innerhalb der Planstraßen durch auskragende Balkone weiter optisch eingeengt wird, werden Überschreitungen der Baugrenzen an den Längsseiten der zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung weisenden Fassaden ausgeschlossen.

Im Plangebiet wird sowohl die offene Bauweise (o) als auch die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich zum einen an der Bestandsbebauung und andererseits an dem städtebaulichen Entwurf für das ehemals gewerblich genutzte Areal. Für die Bestandsbebauung an der Aachener Straße, Leberstraße und Keramikerstraße wird – entsprechend der Bestandssituation - die offene Bauweise festgesetzt. An der Kettelerstraße ist im Nordosten eine Wohnbebauung in geschlossener Bauweise bereits vorhanden. Zur Bestandssicherung erfolgt an dieser Stelle die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise (g).
Aufgrund der zentralen Lage des Gebietes ist im städtebaulichen Konzept zur Keramikerstraße eine verdichtete Bebauung vorgesehen, die dem städtischen Charakter Rechnung trägt. Um diese Dichte planungsrechtlich auch zu erzielen, wird für die Neubebauung zur Keramikerstraße die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Für den nördlichen Bereich wird – als Überleitung zur Leberstraße - eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

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

Um die städtebauliche Ordnung dauerhaft zu sichern, werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zugelassen. Unterirdisch angelegte Gemeinschaftsgaragen (Tiefgaragen) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Mischgebiet (MI) werden Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Offene Stellplätze und unterirdisch angelegte Gemeinschaftsgaragen sind im Mischgebiet (MI) auch innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Damit soll 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 Errichtung 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, sind mit kulturfähigem Substrat zu überdecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Mit der intensiven Begrünung der Tiefgaragen wird ein attraktiver Freiraum zugunsten der zukünftigen Bewohner entstehen und die Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter minimiert.

Um einen ausreichenden Stauraum vor geschlossenen Garagen sicherzustellen, wird ein Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dieser Stauraum kann auch als zusätzlicher Pkw-Stellplatz genutzt werden.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach den §§ 14 (1) und (3) BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind je Baugrundstück Nebenanlagen bis maximal 30 m³ Bruttorauminhalt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Der Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht dem städtebaulichen Ziel, die verbleibenden privaten Grundstücksflächen möglichst von einer Bebauung freizuhalten. Kleinere Garten- oder Gerätehäuser bis maximal 30 m³ können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Um bei der Unterbringung von Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen sowie den notwendigen Versorgungsanlagen des Gebiets in freiraumplanerischer und erschließungstechnischer Hinsicht größtmögliche Planungsfreiheit zu gewähren, sind Nebenanlagen nach § 9 (1) 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO, die als Spiel- Freizeit- und Erholungsflächen hergestellt werden, sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sollen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die notwendige Versorgung der hinzutretenden Bebauung mit elektrischer Energie ist die Errichtung von zwei Trafostationen im Gebiet erforderlich. In der Planzeichnung werden diese als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität festgesetzt.

Mit Nebenanlagen ist ein Abstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einzuhalten, um eine gute Einsehbarkeit vom Straßenraum in die Vorgartenbereiche und umgekehrt zu gewährleisten, zumal für die innere Erschließung keine Gehwege geplant sind.
Nebenanlagen innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind generell unzulässig, um die Einsehbarkeit in die Einmündungsbereiche sicher zu stellen.
Eine Ausnahme stellen die erforderlichen Trafostationen an der Keramikerstraße und der Leberstraße dar. Diese reichen bis an den Straßenraum, um eine Zugänglichkeit vom öffentlichen Raum sicher zu stellen. Die Anlagen berücksichtigen aber die notwendigen Sichtdreiecke. Um die Anlagen zusätzlich vor Vandalismus o.ä. zu schützen, wird eine Einzäunung der Anlagen bis zu 1,80 m Höhe in Verbindung mit einer Hecke zugelassen.

3.7 Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die innere Erschließung des Plangebiets sieht zwei Ausfahrten auf die Keramikerstraße und eine Ausfahrt auf die Leberstraße in Form öffentlicher Verkehrsflächen vor. Die Straßen sollen weitgehend verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Innerhalb der Verkehrsflächen werden öffentliche Stellplätze untergebracht und mit Baumstandorten gegliedert. Die Pflanzbeete (Baumscheiben) werden als Verkehrsgrün festgesetzt.

Der U-förmige Straßenabschnitt mit Anbindungen an die Keramikerstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, 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.

Entlang der Südseite der Leberstraße soll durchgängig ein 2,5 m breiter Gehweg angelegt werden. Die dafür erforderlichen Verkehrsflächen für die Gehwegerweiterung werden ab Hinterkante vorhandener Gehweg (Grenze des Plangeltungsbereichs), im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Straßenbegleitende Gehwege sollen nach den gängigen straßenbautechnischen Richtlinien eine Seitenraumbreite von 2,5 m aufweisen und vorliegend planungsrechtlich gesichert 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.

3.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

In der Planzeichnung sind die Sichtdreiecke zu den angrenzenden Straßen eingetragen. Anpflanzungen innerhalb dieser Flächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m über den angrenzenden Verkehrsflächen zulässig. Bestehende Bäume sind bis zu einer Höhe von 2,0 m aufzuasten. Die Freihaltung dieser Sichtfelder ist aus verkehrssicherheitsrechtlicher Sicht notwendig, damit sich die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer gegenseitig wahrnehmen (ein- und ausbiegen, überqueren) können.

3.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Das Plangebiet ist aufgrund der umliegenden Verkehrswege und der Bahnstrecke Bonn-Euskirchen als lärmvorbelastet einzustufen. Daher wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung, die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht (Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, 30.01.2018).
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 der Untersuchung zeigen zusammenfassend, dass die Verkehrsgeräuschsituation maßgeblich durch die Aachener Straße, die Keramikerstraße und vor allem nachts durch den Schienenverkehr der Bahnstrecke Bonn - Euskirchen bestimmt wird. Die Verkehrsgeräusch-Orientierungswerte werden im Bereich des allgemeinen Wohngebietes direkt an der Keramikerstraße am Tage um bis zu 10 dB und zur Nachtzeit um bis zu 13 dB überschritten. Ab etwa 30 m nördlich der Keramikerstraße verbessert sich die Geräuschsituation bis zur Einhaltung der

Orientierungswerte.

Schallminderungsmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. eine Schallschutzwand, mit dem Ziel die vorhandenen Überschreitungen der Verkehrsgeräusche komplett bzw. entsprechend wirksam abzuschirmen, sind abstands- und bauhöhenbedingt nicht realisierbar. Daher werden passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden.
Die dafür maßgeblichen Lärmpegelbereiche sind in einer Lärmkarte dargestellt und die zugehörigen maßgeblichen Außenlärmpegel sind aus der Tabelle ersichtlich.

Hinweis:

Da innerhalb des Plangebietes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße 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 bei der Auslegung der Schallschutzmaßnahmen für Außenbauteile schutzbedürftiger Räume ausgegangen.

Die Darstellung der erforderlichen Lärmpegelbereiche erfolgt aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrs in einer Lärmkarte auf der Basis einer Berechnung mit freier Schallausbreitung (ohne Planbebauung gemäß städtebaulichem Konzept). Die Berechnung mit freier Schallausbreitung erfolgt, da die tatsächlich ausgeführte Bebauungskonstellation im Rahmen der Baugrenzen variieren kann und weil bei dieser Vorgehensweise der erforderliche Schallschutz immer gewährleistet ist, unabhängig davon welche Gebäude zuerst errichtet werden.

Die Lärmkarte (3. LPB) zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB(A) für schutzbedürftige Räume und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

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

Tabelle: **Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109-1 (2018-1)**

Spalte Zeile	1 Lärmpegelbereich	2 Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80
Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.		

Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen.
Diese Ausnahme wird getroffen, da bei der konkreten Bauausführung in der Regel geringere Anforderungen, insbesondere an den Gebäuderückseiten und / oder durch die abschirmende Wirkung von Gebäuden zu erwarten sind. Dies ist im konkreten Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

In schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume o.ä.) werden ab dem Lärmpegelbereich IV zwingend fensterunabhängige mechanische, schallgedämmte Lüftungen bauliche Maßnahmen empfohlen, die eine ausreichende Belüftung bei Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sicherstellen, um einen ungestörten Aufenthalt bzw. Schlaf in diesen Räumen zu ermöglichen.

3.10 Flächen für Aufschüttungen

Aufschüttungen entlang der Grundstücksgrenzen werden bis zu maximal 1,0 m gegenüber dem vorgefundenen natürlichen Gelände, zum Zeitpunkt der Planaufstellung dieses Bebauungsplans, zugelassen.
Der bisher gewerbliche genutzte Bereich wird nach dem Rückbau der baulichen Anlagen keine natürliche Geländeoberfläche aufweisen. Die geplante verkehrliche Erschließung dieses Bereichs orientiert sich in der Höhenlage an den Anschlusspunkten in der Keramikerstraße und der Leberstraße und muss insgesamt rd. 2 m Höhenunterschied – abfallend zur Leberstraße - auffangen.
Die Höhenentwicklung der Straßen orientiert sich auch an den Zufahrten der zum Teil durchgängig geplanten Tiefgaragen. Aufgrund dieser Vorgaben wird im Bebauungsplan Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße für den Bereich der Neubebauung eine Bezugshöhe (BH) definiert. Diese kann teilweise höher liegen, als die angrenzende vorhandene Geländehöhe der Bestandsbebauung. Um größere Versätze auszuschließen, werden Aufschüttungen auf maximal 1,0 m entlang der Bestandsgrundstücke begrenzt. Weiterhin wird zu den Bestandsgrundstücken ein flächenhaftes Pflanzgebot (pfg 1) in Form einer Hecke von maximal 1,0 m Höhe festgesetzt, um die vorhandenen Gartenbereiche abzuschirmen (schützende Wirkung). Alle Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind außerhalb von Gebäuden intensiv zu begrünen *(vgl. Punkt 3.13).*

3.11 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

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

3.12 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 Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September grundsätzlich planungsrechtlich ausgeschlossen. Um Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG auch im Falle von Rodungen innerhalb des v. g. Zeitraums auszuschließen, ist hierfür eine Umweltbaubegleitung durch eine fachkundige Person im Auftrag des jeweiligen Vorhabenträgers erforderlich. Um Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG im Falle von Abbruchmaßnahmen auszuschließen, ist hierfür gleichermaßen eine Umweltbaubegleitung im Vorfeld von Abbruchmaßnahmen durch eine fachkundige Person im Auftrag des jeweiligen Vorhabenträgers erforderlich. Werden im Rahmen der Umweltbaubegleitung streng oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen, so sind die Rodungsarbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen kurzfristig mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Die Vorgaben zur Einhaltung der zusätzlich zu berücksichtigenden Regelungen des § 39 (5) BNatSchG, sowie des Art. 5 der EU-Vogelschutz-Richtlinie sichern eine Übereinstimmung der Festsetzung mit den entsprechenden übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen.

3.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Zu den Nachbargrenzen werden Geländeerhöhungen von bis zu maximal 1,0 m zugelassen, die mit Tiefgaragen unterbaut werden können *(vgl. Punkt 3.10)*. Ergänzend werden zu diesen Grenzen flächenhafte Pflanzgebote (pfg 1) festgesetzt. Innerhalb dieser festgesetzten flächenhaften Pflanzgebotsflächen sind Schnitthecken anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Der Geländeversatz in Verbindung mit einer intensiven Begrünung der Tiefgaragen und dem flächenhaften Pflanzgebot soll die Gärten der Bestandsbebauung vor Einblicken abschirmen.

Im Gebiet sind zwei Standorte für die Versorgung der Neubebauung mit elektrischer Energie (Trafostation) notwendig. Die Standorte liegen an der Leberstraße und der Keramikerstraße. Um die Anlagen mit einem Flächenbedarf von 3 x 5 m optisch in das Baugebiet einzubinden, sollen diese mit einer Hecke von min. 0,5 m Breite und 1,8 m Höhe umgrenzt werden (pfg 2). Die Standorte sind so platziert, dass die erforderlichen Sichtdreiecke innerhalb der Einmündungsbereiche berücksichtigt werden.
Im Bebauungsplan werden zudem Baumstandorte für standortgerechte, heimische Bäume festgesetzt. Innerhalb des Straßenraumes werden zur Gliederung und Gestaltung insgesamt 9 Bäume (PG 2) zeichnerisch festgesetzt. Die Standorte können aus erschließungstechnischen Gründen um bis zu 1,0 m verschoben werden.
Zusätzlich werden im Gebiet in den Einmündungsbereichen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Keramikerstraße zwei standortgerechte hochstämmige heimische Bäume (PG 1) festgesetzt. Diese sollen den Eingriff für die an der Keramikerstraße voraussichtlich wegfallende Platane mindern. Die Platane ist der einzige Straßenbaum an der Keramikerstraße im Abschnitt des Plangebietes.

Die innere Erschließung des Plangebiets sieht zwei Ausfahrten auf die Keramikerstraße und eine Ausfahrt auf die Leberstraße vor. Die Straßenplanung ist aufgrund der notwendigen Abstände der Einmündungen zur Aachener Straße (Rückstau) nicht veränderbar. Die Platane mit einem Stammumfang von rd. 2,15 m (gemessen in 1 m Höhe) schränkt die ermittelten Sichtfelder in die Keramikerstraße ein, so dass die Verkehrssicherheit nicht gewährleistet werden kann.

Ein Ausgleich für die entfallende Platane kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung, Bereich Leberstraße, Kettlerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße nicht erbracht werden, da die Anpflanzung von großkronigen Bäumen aufgrund der geplanten Stellplätze in Tiefgaragen nur sehr eingeschränkt – mit Ausnahme der Pflanzgebote PG 1 – möglich ist. Ein Ausgleich / Kompensation für den Baum erfolgt daher extern und wird vertraglich geregelt.

4. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

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

Die Bestandsbebauung innerhalb des Plangebietes weist im Wesentlichen Sattel- und Walmdächer (SD/WD) auf. Diese Dachformen werden für die Bestandsbebauung daher auch weiterhin festgesetzt. Damit werden die vorherrschenden Dachformen im Verlauf der Aachener Straße und Kettelerstraße aufgenommen.
Doppelhäuser und Hausgruppen, sind in einheitlicher Dachform auszuführen, um eine homogene Dachlandschaft zu erzielen.

Für die hinzutretende Bebauung wird als Dachform ausschließlich das Flachdach (FD) zugelassen. Dadurch soll eine zeitgenössische architektonisch einheitliche Formensprache im Innenbereich erreicht werden.
Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind ausschließlich Flachdächer bis einschließlich 6° zulässig. Damit sollen die Dächer dieser untergeordneten baulichen Anlagen städtebaulich weniger dominant neben Hauptbaukörpern in Erscheinung treten.

4.2 Dachdeckung

In Anlehnung an den Bestand sind für Satteldächer und Walmdächer im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) nur rote, rotbraune, braune, graue oder anthrazitfarbene Dachdeckungselemente und Ziegel zulässig. Um den Einsatz von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dachflächen zu ermöglichen, werden diese von den Festsetzungen ausgenommen. Um ein homogenes Erscheinungsbild von aneinander gebauten Gebäuden zu erreichen, sind die Dachdeckungen dieser Gebäude einheitlich auszuführen.

Dachbegrünungen werden wahlweise bei Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach (SD/WD) zugelassen. Bei Flachdächern (FD) mit einer Dachneigung bis einschließlich 6° sind diese mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % ihrer Dachfläche als extensive Dachbegrünung zwingend herzustellen. Zudem sind die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen als extensives Gründach herzustellen, sofern die Dächer dieser untergeordneten Gebäude nicht als Terrassen genutzt werden. Mit der Anlage begrünter Dächer kann mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt werden. Zudem tragen Dachbegrünungen der Rückhaltung und dem verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser bei. Zudem wird durch die Begrünung die Aufheizung der Luft in einem dicht bebauten Gebiet gemindert.

Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen, um einer möglichen Beeinträchtigung des Bodens sowie des Grundwasserkörpers entgegenzuwirken, zumal das Gebiet in der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal-Heimerzheim-Ludendorf liegt.

4.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten werden im Allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nicht zugelassen. Damit soll der städtebaulich vorhandene Charakter der umgebenden Bebauung mit vorwiegend homogener Dachlandschaft ohne Anordnung von Dachaufbauten aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt werden. Aus gleichem Grund werden Dacheinschnitte ausgeschlossen. Um die geplante Homogenität der Dachlandschaft 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 nicht zulässig.

4.4 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Um der Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) ausreichend Rechnung zu tragen, ist die Anlage von Satelliten-Empfangsanlagen allgemein zulässig. Die Anordnung der Anlagen ist jedoch nur auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig. Zudem sind die Anlagen in Ihrer Farbgebung der entsprechenden Dachfarbe ihres Aufstellungsortes anzupassen. Damit wird einer möglichen optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegengesteuert. Außenantennen sind generell unzulässig, um das Ortsbild durch diese Anlagen nicht zu beeinträchtigen.

4.5 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grellen oder fluoreszierenden Fassadenfarben und -Oberflächen wird ausgeschlossen, da die Fassadengestaltung baulicher Anlagen vor dem Hintergrund des zum größten Teil durch Wohngebäude geprägten städtebaulichen Umfeldes möglichst zurückhaltend erfolgen soll. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel eines möglichst homogenen Einfügens der hinzukommenden Bebauung. Mit dem Ausschluss von grellen oder fluoreszierenden Fassadenfarben und Oberflächen soll neben dieser städtebaulichen Zielsetzung auch Konflikten

durch mögliche tagsüber entstehende optische Stör- und Blendwirkungen sowie durch mögliche Lichtimmissionen während der Dämmerungs- und Nachtphasen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen vorgebeugt werden.
Ebenso werden Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial ausgeschlossen, da diese ortsuntypisch sind und sich nicht einfügen. Fassadenverkleidungen mit polierten Natur- oder Kunststoffstein und mit Keramikplatten sowie Natur- und Kunststeinimitationen werden auf 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche begrenzt und können somit nur als Gliederungselement (z.B. Sockel) eingesetzt werden ohne die angestrebte homogene Gestaltung der hinzutretenden Bebauung wesentlich zu stören.

4.6 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um die geplante Bebauung möglichst harmonisch in den Gesamtkontext einzufügen sind die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Zudem wird dadurch der Flächenversiegelung entgegengewirkt.

Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind, bei Sichtbarkeit aus dem öffentlichen Raum heraus, mit einer Sichtschutzbepflanzung einzufassen. Mit dieser Eingrünung soll einer möglichen optischen Beeinträchtigung des öffentlichen Raums durch diese Anlagen vorgebeugt werden. Um eine grundstücksbezogene möglichst flexible Planung zur Erreichbarkeit der Standplätze zu ermöglichen, ohne den Charakter durchgrünter privater Grundstücksflächen, insbesondere im Nahbereich öffentlicher Flächen, zu gefährden, ist ein direkter Zugang von öffentlichen Flächen zu den Abfallbehälterstandplätzen nur dann zulässig, wenn auch die vierte Seite bis auf einen höchstens 1,20 m breiten Zugang entsprechend abgeschirmt ist.

4.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen ausschließlich dem Hinweis auf ansässige gebietsverträgliche Nutzungen am Ort der jeweiligen Leistung dienen. Die Aufstellung und Anbringung von selbständigen Werbeanlagen ist daher unzulässig. Um eine ungewünschte Fernwirkung sowie eine städtebauliche Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes zu vermeiden, werden freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen.
An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen sollen sich zudem in ihrer Ausgestaltung dem jeweiligen Gebäude, an dem Sie angebracht werden deutlich unterordnen, um das Straßen- und Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund werden an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen, sowie Haus- und Büroschilder in ihrer Ausgestaltung, Anzahl, Größe, Höhe und Anordnung an Fassaden beschränkt.
Die Ausgestaltung von Werbeanlagen mit Lichtprojektionstechnik, Laufschrift, mit wechselndem oder sich bewegenden Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen ist nicht zulässig, um die Sicherheit im öffentlichen Raum sowie die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen dadurch nicht zu beeinträchtigen.

5.0 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.

5.1 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 42 m 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.

5.2 Umweltauswirkungen

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

Beim Vergleich der Verkehrsgeräusch-Orientierungswerte mit den Berechnungsergebnissen in den Lärmkarten wird ersichtlich, dass diese im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) direkt an der Keramikerstraße am Tage um bis zu 10 dB und zur Nachtzeit um bis zu 13 dB überschritten werden. In Richtung Nordosten verbessert sich die Geräuschsituation 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 Keramikerstraße der Nutzung entsprechende verträgliche Lärmverhältnisse.

Die Gutachter empfehlen als Schallminderungsmaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter 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 empfohlen.

Da innerhalb des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße 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.

Zum Schutz der zukünftigen Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. *(Auf die Ausführungen unter Punkt 3.9 wird hingewiesen.)*

5.2.2 Boden

Im Rahmen der angestrebten Umnutzung des ehemaligen Fabrikgeländes ist der Rückbau des gesamten Gebäudebestandes und der befestigten Betriebsflächen geplant. Das Gelände ist fast zu 100 % bebaut bzw. versiegelt. 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 Bestandes erfolgt gemäß der Abbruchgenehmigung vom 03.08.2018 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 werden nach dem ordnungsgemäßen Rückbau der aufstehenden Gebäude und der Befestigungen (Tiefentrümpelung) sowie der Entsorgung, Gefährdungen für die Umwelt und die Umgebung (Schadstofftransferpfade) ausgeschlossen.

Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist sicherzustellen, dass nach Fertigstellung der zukünftigen Gebäude, in den verbleibenden unversiegelten Bereichen der Nachweis geführt wird, dass der vorhandene Oberboden die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einhält.

5.2.3 Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal-Heimerzheim-Ludendorf, Wasserschutzzone III B des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal.
Eine Gefährdung des Grundwassers ist nach dem ordnungsgemäßen Rückbau der vorhandenen gewerblichen Anlagen nicht zu erwarten. Die zukünftigen überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Unterbauung mit Tiefgaragen liegen innerhalb bereits vollständig versiegelter Flächen. Zu einer möglichen Verringerung des Wasserabflusses, zur Speicherung von Niederschlagswasser und dem verzögerten Abfluss können die festgesetzten intensiven Begrünungen der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) und die extensive Begrünung von mindestens 50 % der Flachdächer der neuen Gebäude 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 des überschüssigen Regenwassers erfolgt mit zeitlicher Verzögerung und schränkt die Spitzenbelastung der Kanalisation ein.
Zudem kann die empfohlene Niederschlagswasserrückhaltung und Brauchwassernutzung durch die Anlage von Zisternen o.ä. zu einer weiteren Verringerung der Spitzenbelastung der Kanalisation beitragen.

Die unterirdische Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger, löslicher) Stoffe ist, aufgrund der geplanten Wasserschutzzone III B, generell ausgeschlossen. 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. Zudem müssen Anlagen zur Lagerung wassergefährdender (fester, flüssiger und löslicher) Stoffe die Anforderungen an eine Lagerung im Wasserschutzgebiet erfüllen.

Die Entwässerung von Baugruben bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

5.2.4 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.
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 die rückwärtigen Gartenflächen 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.

<u>Artenschutzrechtliche Beurteilung Fledermäuse</u>
§ 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.

<u>Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse</u>
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 Mitte 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.

<u>Artenschutzrechtliche Beurteilung Vögel</u>
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 Wohnhäusern 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, Gebüschen, Hecken sowie in naturnahen Parkanlagen anzutreffen. Im Plangebiet 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) besiedelt 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.

5.2.5 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 Flächen 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 der Flachdächer der Hauptgebäude und der Nebenanlagen (teilweise) und die Anlage von neuen Grünflächen ist – gegenüber dem IST-Zustand eine positive Beeinflussung des Mirkoklimas 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 durch die jeweils geltende Energiesparverordnung EnEV geregelt.

6.0 Realisierung

6.1 Bodenordnung

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

6.2 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.
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.

6.3 Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche	**rd. 28.807 m²**
Allgemeines Wohngebiet	rd. 22.587 m²
Mischgebiet (MI)	rd. 3.892 m²
Verkehrsflächen	rd. 2.275 m²
Flächen für Versorgungsanlagen (Trafostationen)	rd. 53 m²

Erstellt im Auftrag der Stadt Rheinbach

Verfasser: Planungsbüro Ursula Lanzerath
Euskirchen