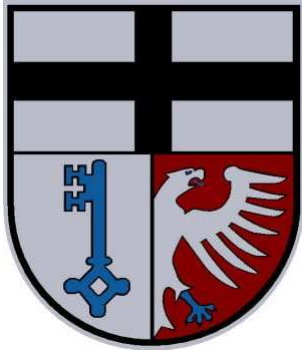




Stadt Rheinbach

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 57
„Fachhochschule“
V. Änderung
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Inhalt:

1.0	Rechtsgrundlagen	2
2.0	Räumlicher Geltungsbereich	2
3.0	Ziel- und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
3.1	Planungsanlass	3
3.2	Ziel und Zweck der Planung	3
4.0	Planverfahren	3
5.0	Rahmenbedingungen	4
5.1	Regionalplan.....	4
5.2	Flächennutzungsplan	4
5.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
6.0	Inhalt der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57	5
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
6.4	Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.....	6
6.5	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	7
6.6	Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen.....	7
6.7	Versorgungsleitungen	
6.8	Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gem. § 86 BauO NRW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB	7
7.0	Auswirkungen der Bebauungsplanänderung.....	7
7.1	Umweltauswirkungen	7
7.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	7
7.3	Artenschutz.....	8
7.4	Sonstige Belange.....	9
8.0	Hinweise.....	9
8.1	Bebauungsplan Nr. 57 Fachhochschule (Ursprungsplan).....	9
8.2	Gestaltung und Begrünung.....	9
8.3	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen.....	9
8.4	Verkehrslärm/Immissionsschutz	10
8.5	Boden/Archäologie.....	10
8.6	Bodenverunreinigung/Altlasten.....	10
8.7	Bergwerksfelder.....	10
8.8	Wasserschutz.....	10
8.9	Niederschlagswasser.....	10
8.10	Abfallwirtschaft.....	11
9.0	Kosten- und Finanzierung	11

1.0 Rechtsgrundlagen

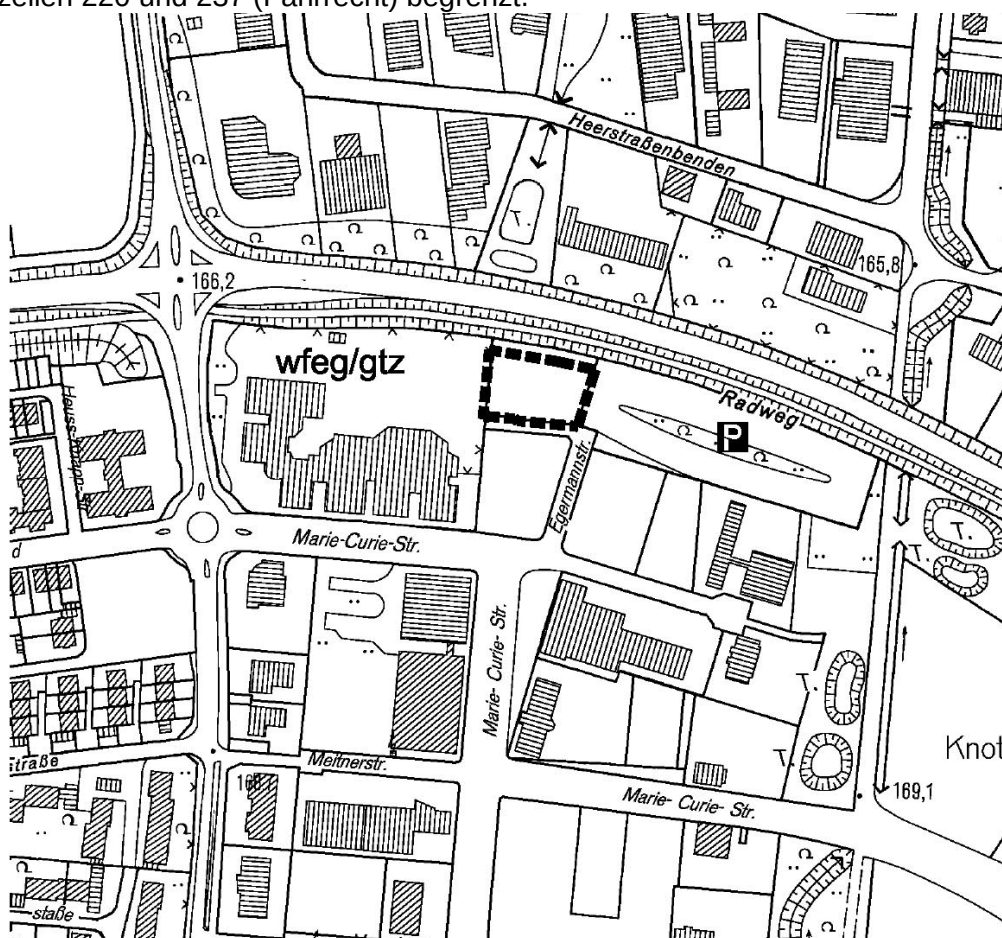
Rechtliche Grundlagen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der V. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 57 „Fachhochschule“ umfasst die Parzellen Rheinbach, Flur 7, Nr. 219 und 236 jeweils teilweise.

Der Änderungsbereich liegt südlich der B 266 einschließlich der erforderlichen Freihaltezone innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Hochschulviertel. Der Änderungsbereich der V. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von 1.450 qm.

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich das Gründer- und Technologiezentrum (gtz) der Stadt Rheinbach; im Osten grenzt der Parkplatz der Fachhochschule an. Die nördliche Grenze bildet die Anbauverbotszone zur B 266. Im Süden wird der Änderungsbereich durch die Parzellen 220 und 237 (Fahrrecht) begrenzt.



Übersicht zur V. Änderung, genordet, ohne Maßstab

3.0 Ziel- und Zweck der Bebauungsplanänderung

3.1 Planungsanlass

Die Entwicklung des Rheinbacher Hochschulviertels hat in den letzten Jahren eine sehr gute Phase durchlaufen. Gerade im Spannungsfeld zwischen Hochschule und Gründer- und Technologiezentrum (gtz) sind inzwischen alle Grundstücke bebaut und die Gebäude bereits durch Firmen bezogen. Viele von diesen Firmen sind „Ausgründungen“ aus dem Rheinbacher Gründer- und Technologiezentrum.

Auch die Flächen, die in unmittelbarer Nähe zum Gründer- und Technologiezentrum gelegen sind, sind bereits nahezu vollständig bebaut. Eine Ausnahme stellt die Teilfläche eines Grundstücks dar, das zwischen Marie-Curie-Straße und der Bundesstraße B 266, östlich des gtz gelegen ist. Hier sind noch Nachverdichtungspotenziale gegeben. Aufgrund der hohen Arbeitsplatzdichte im Hochschulviertel ist es ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung in diesem Bereich, alle Potenziale zur weiteren Ansiedlung von Arbeitsplätzen in diesem städtebaulich hochattraktiven Bereich zu aktivieren, solange die hohen städtebaulichen Qualitätsstandards gewahrt bleiben. Weiterhin verfolgt die Stadt Rheinbach das Ziel, der Innenentwicklung eindeutig den Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen und identifiziert gezielt Nachverdichtungspotenziale, um diese Flächen letztlich aktiv einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Insofern sollen die vorhandenen Flächenpotenziale durch die Festsetzung einer weiteren Baufläche genutzt werden. Da diese Flächen bereits erschlossen sind, sind keine Folgekosten für die öffentlichen Infrastrukturen zu erwarten.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Mit der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 sollen Nachverdichtungspotentiale für Büronutzungen in einem bereits erschlossenen Bereich ausgeschöpft werden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch die Ausweisung einer zusätzlichen Baufläche innerhalb eines bereits festgesetzten Gewerbegebietes geschaffen werden.

4.0 Planverfahren

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

- weniger als 20.000 m²,
- 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.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine UVP-Pflicht auslösen oder Anhaltspunkte vorliegen, dass ein FFH- oder Vogelschutzgebiet beeinträchtigt wird.

Die V. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 57 „Fachhochschule“ unterschreitet die Grenze von 20.000 m² deutlich. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann die V. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 57 „Fachhochschule“ daher grundsätzlich im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Durch die V. Änderung 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 An-

haltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Flora - Fauna - Habitat- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch ist die Erbringung von ökologischem Ausgleich für die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

5.0 Rahmenbedingungen

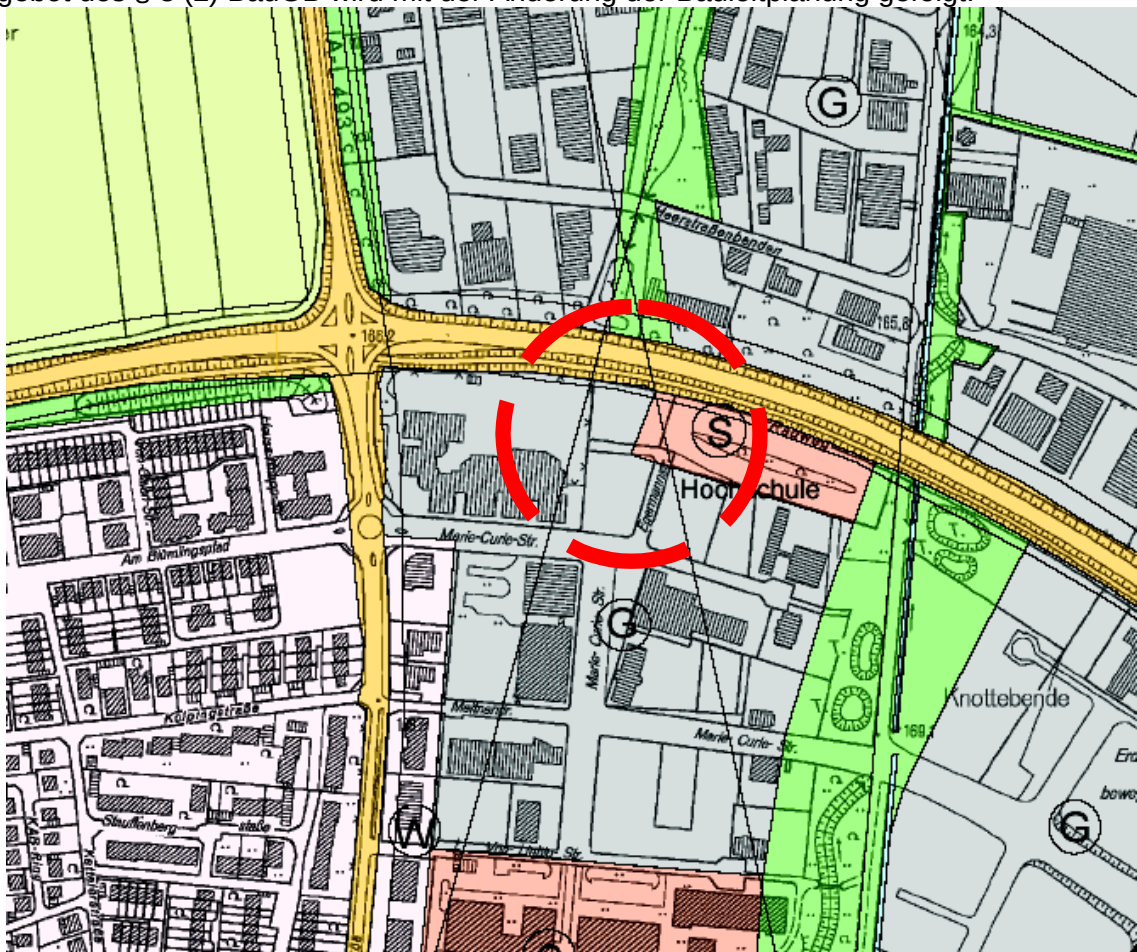
5.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg stellt für den von der V. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 57 betroffenen Bereich einen "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" dar.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Östlich angrenzend ist Sondergebiet „Hochschule“ dargestellt. Bei dieser Fläche handelt es sich um den Parkplatz der Fachhochschule. Die westlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Norden grenzt die Bundesstraße B 266 an.

Der behördenverbindliche Flächennutzungsplan stellt somit die planerische Absicht der Stadt Rheinbach dar, eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle zu positionieren. Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird mit der Änderung der Bauleitplanung gefolgt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach, genordet, ohne Maßstab

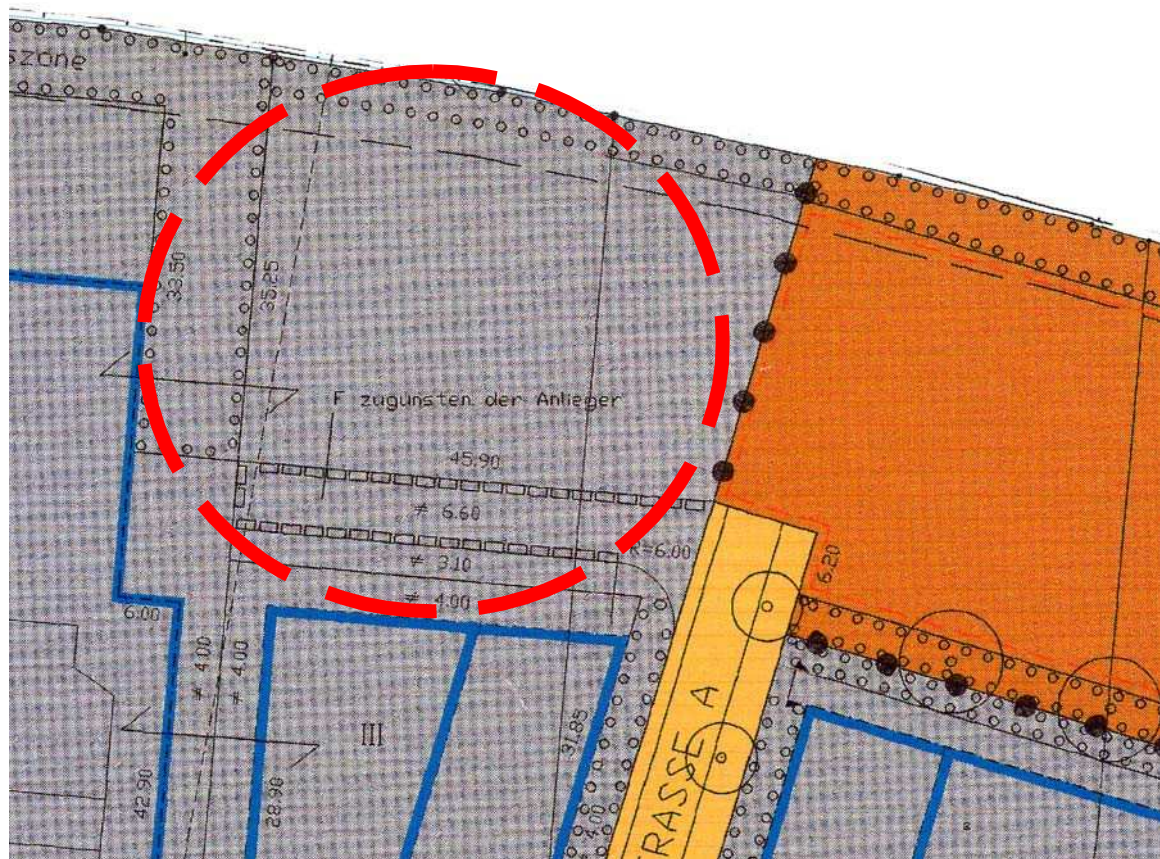
5.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 57 "Fachhochschule" ist seit dem 26.02.1999 rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 57 setzt für den Änderungsbereich „Gewerbegebiet“ ohne eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Östlich angrenzend ist, entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes „Sondergebiet“ festgesetzt.

Südlich des Änderungsbereiches (Parzellen 220 und 237) ist ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Für die westlich angrenzenden Flächen des GTZ setzt der rechtsgültige Bebauungsplan ein Gewerbegebiet mit einer bis zu III-geschossigen Bebauung fest. Die GRZ beträgt 0,6 und die GFZ 1,4. Die Dachneigung ist mit 15° - 25° festgesetzt und Traufhöhe beträgt 14 m über Gehweg. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Parz. 219 ist zusätzlich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ausgleichsfläche) festgesetzt.

Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die Anbauverbotszone zur B 266. In dem Bereich setzt der Bebauungsplan auch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Ausgleichsfläche) fest.



Auszug aus dem Bebauungsplan Rheinbach Nr. 57 „Fachhochschule“
(genordet, ohne Maßstab)

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der V. Änderung ersetzen innerhalb des Geltungsbereiches der V. Änderung die bisher rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 57 „Fachhochschule“ und seiner Änderungen. Die darüber hinausgehenden Festsetzungen bleiben unberührt.

6.0 Inhalt der V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57

Auf den Parzellen Gemarkung Rheinbach, Flur 7, Nr. 219 und 236 jeweils teilweise wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Die verkehrstechnische und versorgungstechnische Erschließung des Plangebietes der V. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 57 ist über die Egermannstraße und über die Parzellen 220 und 237 (Fahrrecht) gesichert.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs der V. Änderung wird als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung „Gewerbegebiet (GE)“ beibehalten.

Innerhalb des Änderungsbereiches sollen aufgrund der Lage und der Gebietsgröße ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden.

Einzelhandel wird generell ausgeschlossen.

Zielsetzung der Stadt Rheinbach ist es, im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und des § 1 (6) Nr. 3, 4 und 8 BauGB die Funktion und Attraktivität der Innenstadt zu sichern, zu stärken und auszubauen sowie die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung langfristig sicherzustellen und zu optimieren.

Daher weist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach zentrale Versorgungsbereiche aus, die erhalten und weiter entwickelt werden sollen.

Vor diesem Hintergrund ist es ein Ziel der V. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 57 „Fachhochschule“, nicht nur den bereits angeführten Schutz der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, sondern darüber hinaus mit ihr auch den Ausbau und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche zu fördern, um so eine wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung dauerhaft zu erhalten und die Attraktivität der Zentren sicherzustellen.

Es zeigt sich zudem immer mehr, dass neben Einzelhandelsbetrieben auch Vergnügungstätten versuchen, sich in Gewerbegebieten niederzulassen. Diese Einrichtungen werden ebenfalls ausgeschlossen, um eine städtebauliche Fehlentwicklung im Änderungsbereich zu vermeiden. Diese würden das Image des Gesamtgebietes nachteilig beeinflussen und möglicherweise zu einer negativen Umstrukturierung führen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2 festgesetzt. Dabei dürfen die baulichen Anlagen maximal 8 m über vorhandenem Gelände erreichen. Innerhalb dieser Höhenfestsetzung sind zwingend zwei Vollgeschosse zu realisieren.

Einzelne betriebliche Gebäudeteile, Nebenanlagen oder Einrichtungen, wie z.B. Solaranlagen können über diese festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.

Als Ausnahme dürfen untergeordnete Teile eines Gebäudes (z. B. Lager) mit nur einem Vollgeschoss errichtet werden, wenn ihre Grundflächen nicht mehr als 35 % der Summe der errichteten Grundflächen betragen. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

Gegenüber dem Ursprungsplan, der für den Änderungsbereich Gewerbegebiet, ohne eine überbaubare Grundstücksfläche festsetzt, wird mit der V. Änderung eine Bebauungsmöglichkeit in dem vorstehend umgrenzten Rahmen, zugelassen.

Mit dieser Festsetzung wird eine Arrondierung der vorhandenen gewerblichen Bebauung in einem begrenzten Rahmen zugelassen. Durch die getroffenen Höhenfestsetzung mit zwei Vollgeschossen wird eine Abstufung zur vorhandenen Bebauung erreicht.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet.

Als zulässige Dachform wird, entsprechend der Umgebungsbebauung, ein Flachdach festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird zudem gewährleistet, dass der Baukörper zur B 266 nicht zu voluminös wirkt.

6.4 Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden ausgeschlossen, da die städtebauliche Qualität eines Gebietes durch Nebenanlagen, insbesondere im Bereich zwischen Baukörper und Erschließungsstraße stark beeinträchtigt werden kann.

Zugelassen werden jedoch die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO.

6.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang des Flurstücks Nr. 220 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die Zufahrt zur Schrankenanlage des Gründer- und Technologiezentrums (gtz) nicht einzuschränken.

6.6 Begrünung und Unterhaltung nicht überbauter oder befestigter Grundstücksflächen

Die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen sind als Grünfläche anzulegen.

Durch die Festsetzung soll ein Mindestmaß an Begrünung im Änderungsbereich erzielt werden. Dies ist sowohl für das Ortsbild als auch für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen von Bedeutung.

6.7 Versorgungsleitungen

Um das Planungsgebiet dem heutigen Standard anzupassen, wird nach § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt, dass Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu verlegen sind.

6.8 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen sowie Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen gem. § 86 BauO NRW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Die gestalterischen Festsetzungen zu den Werbeanlagen und den Einfriedungen wurden weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Im weiteren wird auf die gesetzliche Grundlage für die Errichtung von Werbeanlagen entlang der B 266 hingewiesen.

7.0 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

7.1 Umweltauswirkungen

Die Bebauungsplanänderung kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Mit der beabsichtigten Änderung ist nicht erkennbar, dass ein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 57 ist bereits überwiegend bebaut: mit der V. Änderung soll lediglich eine zusätzliche Baumöglichkeit geschaffen werden. Damit wird auch dem § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung getragen. Die Stadt nutzt damit die Möglichkeit der Nachverdichtung.

Durch die Regelungen im Bebauungsplan zur Dachform (Flachdach) werden Dachbegrünungen und technische Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energieformen auf Dachflächen (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) ermöglicht. Weiterhin wird durch die Festsetzung einer GRZ und ein durch Baugrenzen definiertes Baufenster der Versiegelungsgrad der Baugrundstücke beschränkt. Den Erfordernissen des Klimaschutzes bzw. Klimawandels wird damit Rechnung getragen.

7.3 Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür

ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Die geschützten Arten liegen für viele Bundesländer in Form einer allgemein zugängigen Datenbank vor. Das Informationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen, weist für das Plangebiet keinen besonderen Schutzstatus aus.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Rheinbach Nr. 57 „Fachhochschule“ setzt für den Änderungsbereich „Gewerbegebiet“ ohne eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Die Fläche wird derzeit zur Hälfte als Parkplatz genutzt. Die übrige Hälfte stellt sich als intensiv genutzte Rasenfläche dar.

Westlich und östlich des Änderungsgebietes befinden sich Parkplätze. Südlich befindet sich ein Fahrrecht, an dem überbaubare Grundstücksfläche anschließt und die nördliche Grenze bildet die Anbauverbotszone der B 266.

Das Änderungsgebiet ist aufgrund seiner Nutzung als Parkplatz und seiner integrierten Lage als Lebensraum für Tiere und Standraum für Pflanzen nur von untergeordneter Bedeutung.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich keine Lebensräume besonders bzw. streng geschützter Arten innerhalb des Änderungsbereiches befinden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 Bundesnaturschutzgesetz können durch die Umsetzung der durch die V. Änderung des Bebauungsplan möglichen Nutzungen ausgeschlossen werden.

7.4 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.

8.0 Hinweise

8.1 Bebauungsplan Nr. 57 Fachhochschule (Ursprungsplan)

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 bleiben von der V. Änderung unberührt.

8.2 Gestaltung und Begrünung

Im Textteil zur Bebauungsplanänderung wird auf das Baugestaltungshandbuch zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 57 „Fachhochschule“ hingewiesen. Der Hinweis wird aufgenommen, um die bereits im Ursprungsplan festgeschriebene Gestaltung und Begrünung auch im Bereich der V. Änderung fortzusetzen.

8.3 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Der Änderungsbereich grenzt an die Bundesstraße B 266 im Norden. Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind die Bestimmungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten.

Baugenehmigungen bedürfen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art längs der B 266 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Grundstücke sind entlang der B 266 dauerhaft und lückenlos einzufrieden. Zufahrten und Zugänge zur B 266 sind nicht zulässig. Bei der Fassadengestaltung ist eine ablenkende Wirkung auf den Verkehr der Bundesstraße zu vermeiden.

8.4 Verkehrslärm / Immissionsschutz

Mit der zusätzlichen Bauflächenausweisung rückt eine zukünftige Bebauung an die B 266 heran. Geplant ist eine reine Büronutzung innerhalb eines Gewerbegebietes. Von Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz im Änderungsverfahren wird abgesehen, da bei den erforderlichen Standards bei Neubauten i.V.m der festgesetzten Gebietsart zusätzliche Maßnahmen in der Regel nicht erforderlich werden.

Schutzmaßnahmen gegen Lärm durch Verkehr sind, wenn erforderlich, vom Grundstückseigentümer sowie Bauherren durch Maßnahmen am Gebäude selbst zu lösen. An den Baulasträger bzw. die Stadt Rheinbach können diesbezüglich keine Entschädigungsforderungen und Ansprüche auf Lärmsanierung gestellt werden. Es wird ein entsprechender Hinweis zu Verkehrslärm in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

8.5 Boden / Archäologie

In die Verfahrensunterlagen wird nachstehender Hinweis zum Verhalten beim Entdecken von Bodendenkmälern aufgenommen:

„Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutze und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG- vom 11.03.1980; GV NRW S. 226) in der zurzeit gültigen Fassung wird hingewiesen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon: 02206-9030-0, Fax: 02206-9030-22 frühzeitig mitzuteilen.“

8.6 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Die überplante Fläche war während des 2. Weltkrieges Teilbereich eines Feldflughafens. Die rüstungs- und kriegsbedingte Fläche ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nachrichtlich mit der Nr. 5307/1006-0 registriert. Hinweise auf Kampfmittelfunde liegen laut Aussage des Rhein-Sieg-Kreises bis zum heutigen Zeitpunkt nicht vor. Es wird jedoch vorsorglich folgender Hinweis zur Bodenverunreinigung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

„Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.“

8.7 Bergwerksfelder

Das Plangebiet liegt innerhalb verliehener Bergwerksfelder. Dieser Hinweis wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

8.8 Wasserschutz

Der Änderungsbereich liegt in der zukünftigen Wasserschutzzone IIIB der Wasserwerks Swisttal-Ludendorf/Heimerzheim sowie im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung. Das Entwässerungskonzept bleibt durch die V. Änderung unberührt.

8.9 Niederschlagswasser

In die Verfahrensunterlagen wird der Hinweis aufgenommen, dass zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung, Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Anlage von Einstaudächern, Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung o.ä.) empfohlen werden.

8.10 Abfallwirtschaft

Da der Änderungsbereich in der geplanten Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Swisttal-Ludendorf/Heimerzheim liegt, weist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises darauf hin, dass ein Einbau von güteüberwachten Recyclingbaustoffen der Güteklasse I (bessere Qualität) nur unter versiegelten Flächen zulässig ist.

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

9.0 Kosten- und Finanzierung

Die Planungskosten werden durch die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Rheinbach-Hochschulviertel getragen.

Sonstige Kosten in Form von Erschließung und ökologischen Ausgleichsmaßnahmen entstehen für die öffentliche Hand nicht.

Rheinbach, den

Stefan Raetz
Bürgermeister