Anlage 09

Stadt Rheinbach

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“

- Jugendmedizinisches Zentrum -

Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13 a BauGB

Stand: August 2019

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

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

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

1 Ziele und Zwecke der Planung 2

2 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich 2

3 Planungsvorgaben und Planungsrecht 5

3.1 Regionalplan ... 5
3.2 Flächennutzungsplan ... 5
3.3 Bebauungspläne ... 6
3.4 Natur- und Umweltschutz ... 6

4 Bebauungsplan 8

4.1 Bauleitplanverfahren ... 8
4.2 Vorhabenplan- und Erschließungsplan ... 8
4.3 Städtebauliches Konzept ... 9

5 Festsetzungen des Bebauungsplans 10

5.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche ... 11
5.4 Verkehrsflächen ... 11
5.5 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Artenschutz ... 11
5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzung ... 12

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung 12

6.1 Fahrerschließung und Verkehrsaufkommen ... 12
6.2 Ver- und Entsorgung ... 13
6.2.1 Entwässerung ... 13
6.2.2 Versorgungsleitungen ... 13

7 Auswirkungen des Bebauungsplans 14

7.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen ... 14
7.2 Umweltauswirkungen ... 18
7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 20
7.4 Kosten und Finanzierung ... 22
7.5 Städtebauliche Kenndaten ... 22

1 Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

2 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - umfasst ein rund 2.619 m² großes Grundstück an der Pallottistraße, östlich der spätmittelalterlichen Kernstadt. Der Altstadtplatz liegt in einer Entfernung von rund 370 m. Zum Platz Am Bürgerhaus sind es rund 160 m.
Die räumliche Abgrenzung des Plangebiets erstreckt sich über das Flurstück 137 der Flur 28 der Gemarkung Rheinbach. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von rund 2.619 m². Darin eingebunden sind die Flächen des Vorhabens auf einer Teilfläche von ca. 2.080 m² vorgesehen.

Das zukünftige Baugrundstück ist, ausgehend von der ehemaligen Nutzung, derzeit zu 2/3 der Gesamtfläche mit Gärtnereianlagen und Lagerräumen des Pallottinerordens bebaut und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze versiegelt.

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

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

Standortalternativen

Parallel zum Verfahren der frühzeitigen Beteiligung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden vier Standortalternativen in Bereich der Rheinbacher Kernstadt geprüft. Von den untersuchten Standorten

- neben dem Mühlenturm am Bahnhof,
- auf dem Gelände des Malteser-Gesundheitszentrums,
- im Kommunitätsgebäude der Pallotiner an der Pallottistraße sowie
- an der Schützenstraße auf dem Pallottinergelände

hat sich keiner der Standorte als tragfähige Alternative erwiesen.

Weder die Größe noch der Zuschnitt des unbebauten Grundstücks am Rheinbacher Bahnhof reichen aus, um das Raumprogramm des jugendmedizinischen Zentrums darauf abzudecken. Zudem ließen sich die notwendigen Stellplätze in diesem Bereich nicht ohne Verlust bestehender Stellplätze nachweisen. Dieser Standort weist zudem die größte Entfernung zum Geschäftszentrum an der Hauptstraße auf, weshalb die angestrebten wechselseitigen Vorteile der Gesundheitseinrichtung und der Geschäfte hier nicht zum Tragen kämen.

Eine funktionale und räumliche Integration des jugendmedizinischen Zentrums innerhalb des Malteser Gesundheitszentrums wäre von der Lage und der Erschließung der bisher unbebauten bzw. als Parkplatz genutzten Flächen gut umsetzbar. Auf eine entsprechende Anfrage bei der

Geschäftsführung der Malteser Rhein-Sieg GmbH hat der Betreiber jedoch keine Bereitschaft gezeigt, Flächen für das jugendmedizinische Zentrum abzugeben oder zur Verfügung zu stellen.

Das Kommunitätsgebäude der Pallottiner an der Pallottistraße ist auf Grund seiner historischen Bausubstanz mit einer Reihe von Bindungen versehen, die an verschiedenen Stellen im Konflikt mit den baulichen und organisatorischen Anforderungen des geplanten jugendmedizinischen Zentrums stehen. Aus der Erfahrung der Architekten mit Praxen in denkmalgeschützten Immobilien kann auch für das Haus an der Pallottistraße vorhergesagt werden, dass die notwendigen Kompromisse zwischen den Anforderungen der Praxen und dem Gebäudebestand für beide Seiten von zum Teil erheblichem Nachteil sind. Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs müssten zudem weitere Flächen mit in das Projekt einbezogen werden. In Bezug auf die Auswirkungen des Vorhabens auf den fließenden und ruhenden Verkehr stellt das Kommunitätsgebäude praktisch keine Standortalternative dar, weil dieselben Verkehrswege mit dem zu- und abfahrenden Verkehr beaufschlagt werden, wie auf Grundlage der vorliegenden Planung.

Ein Standort innerhalb des Pallotti- Areals im Bereich der Schützenstraße wird vom Erwerber und Entwickler der Grundstücke zunächst ausgeschlossen. Gemäß dem Ergebnis des Wettbewerbs für das Gelände ist in diesem, am weitesten vom Geschäftszentrum entfernten Bereich keine Mischnutzung mehr vorgesehen. Weiter sieht das Konzept für das Pallotti- Areal keine Entwicklung von Baugrundstücken für Dritte vor. Würden Flächen an der Schützenstraße gegen die Fläche der Gärtnerei getauscht, wären erneut Lösungen für die Nachbarschaft zu der südlich an das Projektgrundstück angrenzenden Turnhalle zu finden.

Die Stadt Rheinbach sieht den gewählten Standort als die geeignetste Lage für das jugendmedizinische Zentrum an. Sowohl die Anbindung an den ÖPNV als auch die Erreichbarkeit mit dem eigenen Pkw oder zu Fuß sind vertretbar. Das Zentrum wird sowohl die bauliche Lücke im Straßenraum als auch eine funktionale Lücke in Versorgungssystem füllen. Auf Grund der mit der geplanten Nutzung verbundenen Öffentlichkeit ist das Vorhaben besonders geeignet, zusammen mit den beidseitig verlaufenden Fuß- und Radwegen ein Bindeglied zwischen der historischen Kernstadt und dem geplanten Quartier auf dem Pallotti-Areal zu bilden.

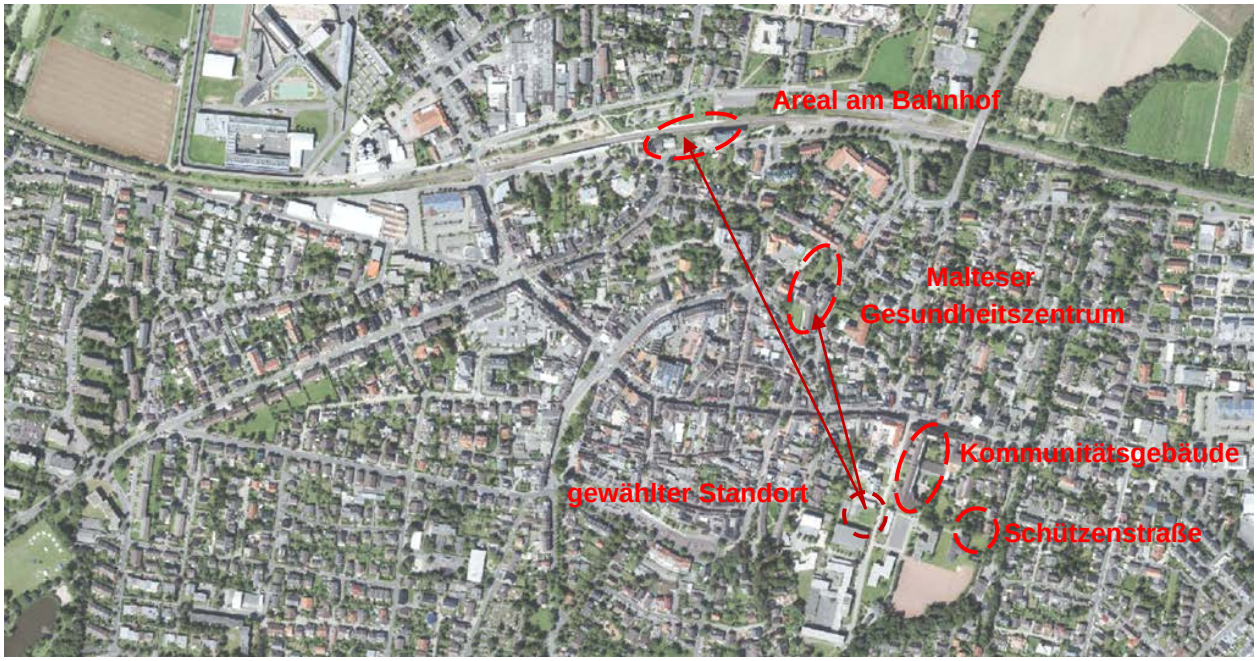


Abbildung 2 Alternative Standorte
/www.tim-online.nrw.de, Land NRW, GEObasis.nrw/

3 Planungsvorgaben und Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Abbildung 2 Regionalplan
BezReg Köln/ eigene Darstellung

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

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

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

Der Bebauungsplan ist insoweit an den Regionalplan angepasst.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinbach vom Dezember 2001 stellt die Plangebietsfläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulen“ dar. Die Fläche grenzt dabei nördlich und östlich an Wohnbauflächen (W) bzw. Mischbauflächen (M) an.

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

Die vorliegende Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - kann somit nicht aus den Darstellungen des

rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach entwickelt werden. Mit Inkrafttreten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung reicht es jedoch aus, den Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen und künftig eine gemischte Baufläche (M) darzustellen. Das landesplanerische Einvernehmen hierzu wird entsprechend eingeholt.

3.3 Bebauungspläne

Für die Flächen der vorliegenden Planung existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Die Fläche war Teil des Vorentwurfs für den aufzustellenden Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ (Stand:2011), der das gesamte Pallotti– Areal umfasste. Die Planung wurde jedoch nicht weitergeführt. Nunmehr ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ zur Umsetzung der Ergebnisse aus dem städtebaulichen Wettbewerb zur Entwicklung des Pallotti– Areals vorgesehen. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes kann jedoch aus der ursprünglichen Abgrenzung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ herausgenommen werden, ohne die planerische Gesamtkonzeption zu beeinträchtigen.

Im Norden und Westen schließt sich die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 39 „Bungert“ mit Misch- und Wohnbauflächen an.

3.4 Natur- und Umweltschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Naturräumlichen Einheit der Zülpicher Börde (NR-553), welche den Südteil der Niederrheinischen Bucht darstellt. *Sie ist geprägt durch allmählich nach Norden hineinfallende, lössbedeckte Terrassenflächen. Diese Ebenheiten werden von den breiten Talniederungen der Erft, des Swistbaches, Rot-, Neffel- und Ellebach sowie der Rur zerschnitten*[1].

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von förmlichen Schutzgebieten. Schützenswerte Biotope und Verbundräume sind innerhalb des Plangebiets nicht kartiert.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rheinland (NTP-010). Nach § 27 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezeichnen Naturparke Gebiete, die sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird. Weitere Aufgaben liegen in der Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung der Kulturlandschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt durch eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung sowie der Förderung einer nachhaltigen Regionalentwicklung. Die Lage innerhalb des Naturparkes hat keine direkten Auswirkungen auf die vorliegende Planung.

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

Das Plangebiet liegt derzeit außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es liegt jedoch im südlichen Bereich des geplanten Wasserschutzgebiets Heimherzheim, Wasserschutzzone III B.

[1] NRW Umweltdaten vor Ort, www.uvo.nrw.de

[2] Amt für Natur- und Landschaftsschutz, Abteilung Landesplanung, Fachplanungen, Landschaftsplan Nr. 4 Meckenheim – Rheinbach – Swisttal

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

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

Im Verfahren der Innenentwicklung sind die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung des Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Die im Plan festzusetzende Grundfläche liegt mit < 1.150 m² weit unterhalb des in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwerts von 20.000 m².

Nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB sind die Flächen von Bebauungsplänen in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang bei der Prüfung des Schwellenwertes von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche (GRZ_1) gemeinsam zu betrachten. Dies trifft vorliegend für die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum und die Bauleitplanung für das östlich angrenzende Pallotti- Areal im Rahmen des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 68 „Pallottiareal“ zu. Nach Auswertung des vorliegenden Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs ermittelt sich für diesen Entwurf eine Grundfläche von rund 13.300 m². Auch unter Berücksichtigung einer nicht gebäudescharfen Grundfläche oder Grundflächenzahl im hierzu aufzustellenden Bebauungsplan wird die Grenze von 20.000 m² für eine uneingeschränkte Zulässigkeit eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht erreicht.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiet / FFH-Gebiet) bestehen, darf der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

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

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

<u>Artenschutz</u>
Bei allen raumwirksamen Planungen sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Ob durch das geplante Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes streng geschützte Arten betroffen sein könnten, wurde mittels einer eigenständigen Artenschutzprüfung (ASP) geprüft. Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich auf die europäisch streng geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen

Vogelarten. Hierbei wurden in erster Linie die Aufbauten als mögliche Ersatzhabitate europäisch geschützter Arten untersucht. Die im Februar 2019 durchgeführte Prüfung ergab, dass durch das Vorhaben keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen (einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) für planungsrelevante Arten nicht erforderlich.

Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, werden zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen und für den Abbruch der Lagerhallen/ Gewächshäuser festgesetzt. Grundsätzlich sind deshalb notwendige Baumfällungen, Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis in den August erstrecken können. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

4 Bebauungsplan

4.1 Bauleitplanverfahren

Unter dem Vorbehalt des nachgeordneten Beschlusses über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Rat der Stadt Rheinbach hat der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 08.01.2019 den Einleitungsbeschluss für das vorliegende Verfahren gefasst und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - beschlossen.

Das Bauleitplanverfahren wird zur Realisierung einer überwiegend gesundheitlichen Zwecken gewidmeten Einrichtung innerhalb der bebauten Ortslage als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Frühzeitige Beteiligung
Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu der vorliegenden Planung erfolgte für die Öffentlichkeit mit dem Aushang des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ – Jugendmedizinisches Zentrum einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan im Zeitraum 07. März 2019 bis einschließlich 08. April 2019. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte gemäß § 4 a Abs. 2 Baugesetzbuch gleichzeitig mit der Unterrichtung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch.

Die innerhalb der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind, soweit erforderlich, in die Planung eingeflossen.

4.2 Vorhabenplan- und Erschließungsplan

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

Das geplante jugendmedizinische Zentrum bietet an diesem Standort folgende Vorteile:

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

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

Das Vorhaben besteht aus drei verschieden großen Baukörpern, die über verglaste Zwischenteile zu einem L-förmigen Gebäude zusammengefasst werden. Der größte Baukörper mit dem Haupteingang orientiert sich dabei zur Pallottistraße. Der Seitenflügel, bestehend aus zwei Baukörpern, mit einem Nebeneingang ist entlang des Fußweges zum Parkplatz am Bungert ausgerichtet.

Unter dem Gebäude ist eine Tiefgarage mit 33 Pkw-Stellplätzen und 14 Fahrradstellplätzen vorgesehen. Die Zufahrt zur Garage liegt an der Pallottistraße innerhalb des südlichen Gebäudeteils.

Das Vorhaben ist bereits über die Pallottistraße erschlossen. Zur Sicherung der weiteren städtebaulichen Entwicklung wird im Bebauungsplan auf der Breite des Vorhabens eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, die z.B. Anlagen für den Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr aufnehmen kann. Zur Sicherung einer autofreien Anbindung an die Altstadt sind zwei öffentliche Fuß- und Radwege zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche „Bungert“ und der Pallottistraße auf der Nordseite des Plangrundstücks zum Parkplatz und auf der Südseite entlang der Turnhalle vorgesehen.

Das Vorhaben wird auf einem separaten Blatt der Planurkunde dargestellt.

4.3 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan sieht eine straßenbegleitende Bebauung mit zwei Etagen und einer dritten, mit einem Mansarddach abgeschlossenen, Etage entlang der Pallottistraße vor. Die vordere Gebäudekante interpoliert die Bauflucht der Turnhalle im Süden und der Wohnungsbauten der Pallottistraße Nr. 10 im Norden. Das Bauvorhaben besteht aus drei aneinandergebauten Baukörpern mit eingezogenen Verbundelementen. Diese sind L-förmig auf dem Grundstück angeordnet. Hierdurch wird die L- förmige Gebäudestellung der Wohnhäuser Pallottistraße Nr. 8 und Nr. 10 aufgegriffen und innerhalb des Plangebiets fortgeführt.

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

Die geplante Bebauung schließt den Straßenraum der Pallottistraße an deren Westseite. Der öffentliche Charakter der geplanten Nutzung soll in der Erdgeschosszone auch baulich umgesetzt werden und so den Straßenraum beleben. Über die unmittelbare Aufwertung des Straßenabschnitts hinaus erhalten die geplante Bebauung und Nutzung durch die Verknüpfung mit der zukünftigen Erschließung des Pallotti- Areals eine besondere stadträumliche Bedeutung.

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

Die Erschließung des Vorhabens soll über die Pallottistraße erfolgen. Gleichzeitig soll die Möglichkeit genutzt werden, die Altstadt fußläufig und für den Radverkehr unmittelbar mit der Pallottistraße und dem sich östlich daran anschließenden Stadtgebiet einschließlich dem Quartier innerhalb des Pallotti- Areals zu verbinden.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der überbaubaren Fläche mit einer Grundflächenzahl von 0,55 bestimmt. Dabei kann innerhalb der Baugrenzen lediglich eine Grundflächenzahl von unter 0,5 realisiert werden. Diese Werte liegen jeweils zwischen den Höchstwerten des § 17 BauNVO für Wohn- und Mischgebiete. Nebenanlagen und unterirdische Bauteile (Tiefgaragen) sind auf die im Plan festgesetzte GRZ anzurechnen. Dies ist gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Für die Baukörper sind zur Sicherung der Gliederung der Baumassen entsprechend der umgebenden Bebauung eine maximal zulässige Traufhöhe oberhalb des zweiten Geschosses sowie maximal zulässige Gesamthöhen der Gebäude festgesetzt. Bei einem Geländeniveau der Pallottistraße zwischen 180,50 und 179,50 m ü.NHN sind bei einer Traufhöhe von bis zu 188,30 m Wandhöhen von etwa 8 m möglich. Die maximal zulässigen Höhen von bis zu 193,80 m lassen Gebäudehöhen von etwa 13 m über dem heutigen Gelände zu. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird entsprechend dem Vorhabenplan mit 181,30 m ü.NHN festgesetzt, um auch die städtebauliche Einbindung in die Verkehrs- und Freiflächen zu gewährleisten.

Die nicht überbaubaren Flächen dienen in erster Linie als Freiflächen der geplanten Bebauung. Um diese Funktion zu sichern, werden dort Nebengebäude und Anlagen, die wie Gebäude wirken, in Ihrem Umfang eng begrenzt. Auf die im Plan festgesetzten Grenzen von 16 m² und 50 m³ sollen Überdachungen für Fahrradabstellplätze nicht angerechnet werden, weil zur Förderung des Radverkehrs möglichst hochwertige, geschützte Abstellmöglichkeiten angeboten werden sollen und die hierzu verwendeten Konstruktionen in aller Regel keine massiven Bauwerke ergeben.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr überschreitet die Grundfläche der geplanten Gebäude. Daher wird zusätzlich eine unterbaubare Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt, die die festgesetzten L- förmigen Baugrenzen annähernd zu einem Quadrat ergänzt.

5.4 Verkehrsflächen

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

Als Teil des Leitprojekts C01 „Fahrradfreundliches Rheinbach“ im integrierten Handlungskonzept werden zwei Wege zur Verknüpfung des Pallotti- Areals mit dem Bungert (C07) und dem Hexenturm (C12) für den Fuß- und Radverkehr festgesetzt. Der nördliche Weg komplettiert dabei den südlich der Hausnummer 10 für eine Wegeverbindung reservierten 2,00 m breiten Streifen im Eigentum der Stadt Rheinbach auf 4,00 m. Der südliche Weg entlang der Turnhalle wird neu mit 4,00 m Breite geplant.

Zum Schutz des Ortsbildes wird bestimmt, dass Versorgungsleitungen im Plangebiet ausschließlich unterirdisch verlegt zulässig sind. Eine Verkabelung über Maste oder von Dach zu Dach entspricht nicht dem städtischen Standard. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen stehen für die Versorgungsleitungen ausreichende Trassen zur Verfügung.

5.5 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Artenschutz

Die obere Abschlussfläche von Tiefgaragen ist, soweit sie sich außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen befindet, mit einer Schichtstärke von mindestens 0,60 m Erdreich oder pflanzenwachstumsförderndem Substrat vollständig abzudecken, intensiv zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen, um nachteilige Auswirkungen auf das Mikroklima und das Ortsbild durch befestigte Flächen zu minimieren. Die Anlage von Terrassen, Zuwegungen und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächen ist zulässig.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG sowie der Beeinträchtigung national geschützter Arten wird festgesetzt, dass Baumfällungen, Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit vorzunehmen sind. Ist dennoch ein Abbruch von Gebäuden innerhalb des Schutzzeitraumes vorgesehen, dann ist vor Beginn der Maßnahmen eine Beeinträchtigung geschützter Arten auf der Grundlage einer fachlichen Beurteilung auszuschließen.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

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

Werbeanlagen
Zum Schutz des Ortsbildes und zur Vermeidung von unnötigen Störungen durch Licht oder bewegte Objekte werden Werbeanlagen im Plangebiet nach Ihrer Art und ihrer Ausführung geregelt. Dabei werden Werbeanlagen ausgeschlossen, die nicht als Nebenanlage der Stätte der Leistung gelten, weil selbständige Werbeanlagen nicht zur allgemein zulässigen Nutzung im Plangebiet zählen sollen.

Der Ausschluss von Lichtwerbung und beweglichen Werbeanlagen erfolgt mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung (bestehend und zukünftig) sowie auf das Straßenbild.

Die Beschränkung der Werbeanlagen auf 2 m² Ansichtsfläche und nicht mehr als 3 Anlagen auf dem Vorhabengrundstück erfolgt mit Rücksicht auf das Ortsbild, da eine Häufung von Werbeanlagen und überproportional große Anlagen das Erscheinungsbild der Gebäude beinträchtigen können. Die Zusammenfassung mehrerer kleinformatiger Schilder und Informationstafeln zu einer Werbeanlage ist zulässig.

Einfriedungen
Um das Straßenprofil, gebildet aus den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Vorflächen der Gebäude, nicht zu beeinträchtigen, werden Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen durch Satzung geregelt.

Entlang der Pallottistraße wird in Abstimmung auf die Vorhabenplanung gänzlich auf eine Einfriedung verzichtet.

Entlang der beiden Fuß- und Radwege sollen die Einfriedungen maximal 1,00 m hoch angelegt werden, um eine Übersichtlichkeit des Areals zu gewährleisten und die Wegeführung nicht unnötig einzuengen. Die Einfriedung sollen zudem keine Verstecke neben den öffentlichen Wegeflächen bieten.

Aus gestalterischen Gründen sollen bevorzugt laubtragende Hecken als Einfriedung verwendet werden. Zäune sind erst mit einem Abstand von 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig um den Bau und die Unterhaltung der Verkehrsflächen nicht unnötig zu erschweren.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Fahrerschließung und Verkehrsaufkommen

Mit dem Bebauungsplan werden zusätzliche Verkehrsflächen zur Verbreiterung der Pallottistraße festgesetzt. Diese dienen einem bedarfsgerechten Ausbau der Pallottistraße. Der Fuß- und Radverkehr wird zusätzlich durch neue Wegebeziehungen und einen geschützten Verkehrsraum gefördert.

Durch die geplante Baumaßnahme wird gegenüber der heutigen Brachfläche ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Der vorhabenbedingt notwendige Parkraum soll unterirdisch auf dem Plangrundstück hergestellt werden. Zur Berücksichtigung und Förderung des Radverkehrs sind insgesamt 60 Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Über die mit der Planung neu vorgesehenen Wege ergänzen diese Stellplätze zusätzlich den Verbund der Parkmöglichkeiten in der Kernstadt, da Besuche im jugendmedizinischen Zentrum mit anderen Aktivitäten in der Rheinbacher Kernstadt kombiniert erfolgen können.

Eine detaillierte Bedarfsermittlung sowie eine Verkehrsprognose unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Knoten auf der Koblenzer Straße wurde in einem Verkehrsgutachten parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet. Danach kann die verkehrstechnische Erschließung des Vorhabens unter Berücksichtigung der im Gutachten empfohlenen verkehrlichen Maßnahmen sichergestellt werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Entwässerung

Das geplante Gebäude soll an die bestehenden zentralen Versorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Pallottistraße der Abwasserbehandlungsanlage Rheinbach zugeführt. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden ebenfalls über dieses Kanalnetz entwässert.

Für das Baugrundstück wurde nach § 51a Landeswassergesetz geprüft, ob das Niederschlagswasser vor Ort versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Dieses ist auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse auf dem Baugrundstück sowie der Entfernung zum Gewässer nicht mit zumutbarem Aufwand möglich. Das Niederschlagswasser wird daher nach Rückhaltung auf dem Grundstück gedrosselt in den Mischwasserkanal im Parkplatz „Bungert“ eingeleitet.

6.2.2 Versorgungsleitungen

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

7 Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen

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

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

Die Verkehrsuntersuchung zum integrierten Handlungskonzept für die Kernstadt Rheinbach enthält als Maßnahme C06 die Umgestaltung des Knotens Pallottistraße / Vor dem Voigtstor gemeinsam mit der Maßnahme an der Einmündung der Gymnasiumstraße. Entsprechend wurden im qualifizierten Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Berechnungen durchgeführt und Nachweise geführt. Das Verkehrsgutachten erfolgte parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

<u>Verkehrsgutachten</u>
Ein erstes Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 „Pallottistraße“ – Jugendmedizinisches Zentrum wurde im Frühjahr 2019 erstellt. Nach Entscheidung über den Wettbewerb zum Pallottinerareal wurde dieses Gutachten im Juli 2019 überarbeitet und um die detaillierte Untersuchung der Anbindung an die Straße „Vor dem Voigtstor“ ergänzt.

Das Gutachten prüfte die Leistungsfähigkeit der Wegenetzte sowohl im Hinblick auf den Auto- als auch auf den Fuß- und Radverkehr.

Die Informationen zum Verkehrsaufkommen im Bestand wurden mit einer Knotenpunktzählung am Knoten Pallottistraße / Vor dem Voigtstor erhoben, der sich nördlich in einer Entfernung von rund 150 m vom Plangebiet befindet. Die Einschätzung der Verkehrssituation erfolgte vor allem anhand der Prüfung der Leistungsfähigkeit dieses Knotens. Hierauf aufbauend wurden aus den Zähldaten und den Projektparametern vier Fälle gebildet und hinsichtlich der Verkehrsqualität am Knotenpunkt Vor dem Voigtstor/ Pallottistraße/ Gymnasiumstraße untersucht.

<u>Fallanalyse / Bestandsituation</u>
Die am 21. März 2019 zur Morgen- und Abendspitze durchgeführte Zählung des Verkehrsaufkommens am o.g. Knotenpunkt bestätigte die dominierende Verkehrsmenge in der Straße „Vor dem Voigtstor“ (L 158) und den deutlich untergeordneten Verkehr ein- und ausfahrend für die Gymnasiumstraße und die Pallottistraße[3].

[3] Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 „jugendmedizinisches Zentrum“ in der Stadt Rheinbach, PTV Transport Consult GmbH, April 2019 und Juli 2019

Prognose-Null-Fall

Die parallel zum Vorhaben zu berücksichtigenden strukturellen Veränderungen in der Bestandssituation und hinzutretende baulichen Maßnahmen – Aufgabe des St. Joseph-Gymnasiums und des Pallotti-Kollegs sowie Neuplanung auf dem Pallotti- Areal, lassen Veränderungen im Verkehrsmodell erwarten.

Um die Auswirkungen der Verkehre, die vom jugendmedizinischen Zentrum erzeugt werden in einem zweiten Schritt korrekt darstellen und bewerten zu können, berücksichtigt der Prognose-Null-Fall im ersten Schritt zunächst ausschließlich den Bestandsverkehr, die zu erwartenden Neuverkehre aus dem Pallotti- Areal und eine entsprechend geringere Belastung aufgrund Aufgabe des St. Joseph-Gymnasiums.

Prognose-Plan-Fall

Für den Prognose-Plan-Fall mit dem jugendmedizinischen Zentrum wurden die Daten der Verkehrserzeugung zur Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens im Juli 2019 nochmals verifiziert. Bei dieser Berechnung erfolgte eine besondere Berücksichtigung der Tagesspitzenstunden, welche aus dem gewerblichen Charakter der Nutzung des jugendmedizinischen Zentrums abzuleiten sind. Auf dieser Basis ist die voraussichtliche Verkehrsbelastung ermittelt. Insgesamt zeigt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 197 Pkw am Tag (Kfz/24h), auch unter der Annahme, dass die Patienten des jugendmedizinischen Zentrum altersbedingt in aller Regel nicht mit dem eigenen Kfz anreisen.

Die, im Vorfeld angenommenen Werte des zusätzlichen Verkehrsaufkommens von jeweils 21 Kfz/h im Quell- und Zielverkehr wurden unter der Berücksichtigung der Annahmen über die gewerbliche Nutzung und den tageszeitlichen Verlauf des Verkehrsaufkommens auf 32,5 Kfz/h in den Spitzenstunden - in Summe also 65 Kfz/h - heraufgesetzt.

Diese Betrachtung erfolgt im Sinne einer Maximalannahme ohne Berücksichtigung der Nutzung anderer Parkplätze in der Kernstadt bei Kombination des Besuchs im jugendmedizinischen Zentrum mit anderen Aktivtäten.

Vergleichsfall

Um den Einfluss des jugendmedizinischen Zentrums auf das Verkehrsaufkommens auch separat darstellen zu können, wurde ein Vergleichsfall ohne Berücksichtigung des Prognose-Null-Falls berechnet. Der Vergleich ist in der unten beigefügten Tabelle zusammengefasst:

Leistungsfähigkeitsberechnung des Knoten Pallottistraße / Vor dem Voigtstor

Die Leistungsfähigkeitsberechnung wurde für die Belastungsfälle Analyse, Prognose-Null-Fall, Prognose-Plan-Fall und Vergleichsfall durchgeführt um den Einfluss des zu erzeugenden Verkehrsaufkommens des jugendmedizinischen Zentrums im Vergleich, berechnet.

Die Leistungsfähigkeitsberechnung hat die Verkehrsablaufqualität der Verkehrsstrome an Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage in einer Skala von A bis F zu beurteilen. Die Berechnung basiert auf Beurteilung der mittleren Wartezeiten der Verkehrsstrome am Knotenpunkt. **Maßgebend ist jeweils die Verkehrsqualität des schlechtesten Stroms**.[4]

[4] Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 „jugendmedizinisches Zentrum“ in der Stadt Rheinbach, PTV Transport Consult GmbH Juli 2019

Grenzwerte der mittleren Wartezeit für die Qualitätsstufen

QSV	mittlere Wartezeit w (s)
A	≤ 10
B	≤ 20
C	≤ 30
D	≤ 45
E	> 45
F	Die Stufe F ist erreicht, wenn der Sättigungsgrad größer als 1 ist.

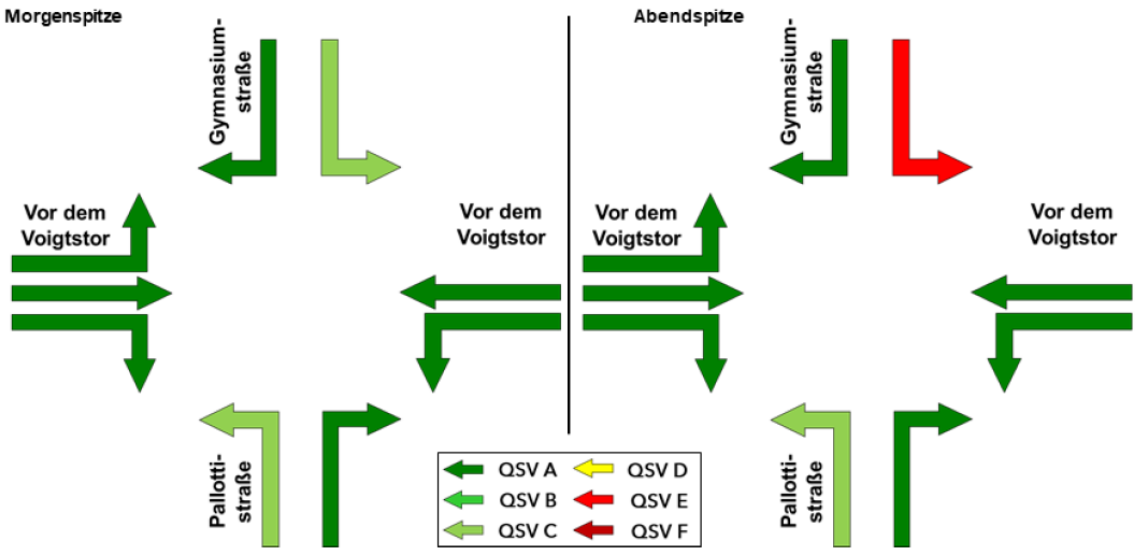
Quelle: Knotenpunkte im Straßennetz; Kreuzungen, Einmündungen, Kreisverkehre; Technische Universität Dresen

Die tabellarische Zusammenfassung zeigt, dass bereits im Analysefall ein Leistungsdefizit in der abendlichen Spitzenstunde auftritt, welches über alle untersuchten Fälle erhalten bleibt.

	Vor dem Voigtstor / Pallottistraße	
	Vorfahrtknoten	
	Morgenspitze	Abendspitze
Analyse	C	E
Prognosenullfall	C	E
Prognoseplanfall	E	F
Vergleichsfall	C	E

Quelle: Tabelle 3 Übersicht der Leistungsfähigkeitsberechnung , Verkehrsgutachten PTV Juli 2019

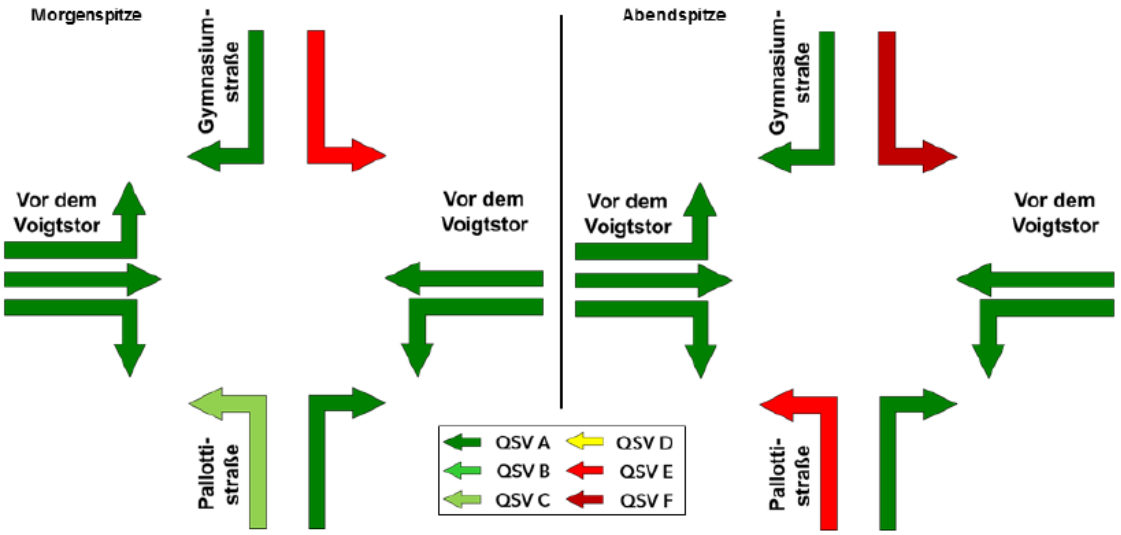
Ursächlich für die Einstufung in die Verkehrsqualität ‚E' bzw. ‚F' ist dabei alleine die Wartezeit der Linksabbieger aus der Gymnasiumstraße.



Quelle: Analysefall, Verkehrsgutachten PTV Juli 2019

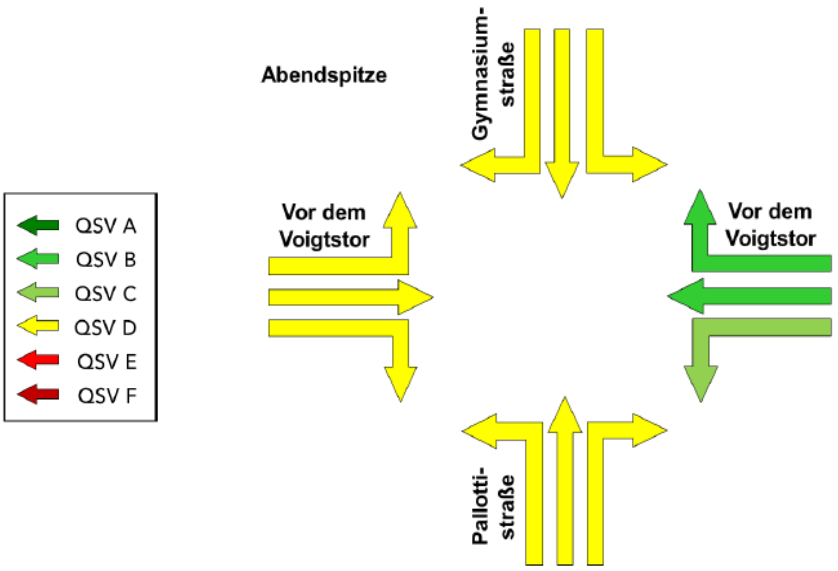
Für den Prognose-Plan-Fall aus der Entwicklung des Pallotti-Areals und dem Vorhaben des jugendmedizinischen Zentrums ermittelt das Verkehrsgutachten in der abendlichen

Spitzenstunde auch für den Linksabbieger aus der Pallottistraße eine Verkehrsqualität ‚E'.Der Linksabbieger aus der Gymnasiumstraße erhält die Qualität ‚F'



Quelle: Prognose-Plan-Fall, Verkehrsgutachten PTV Juli 2019

Entsprechend diesen Ergebnissen schlägt der Gutachter eine Optimierung des Knotenpunktes durch eine Lichsignalanlage in allen vier Zufahrten sowie die Einrichtung eines separaten Linksabbiegestreifens aus Richtung Meckenheim in die Pallottistraße vor. Mit dieser Maßnahme lassen sich alle Fahrbeziehunge in befriedigender Qualität abwickeln. Die Ausfahrt aus der Pallottistraße und die Fahrtrichtung aus Richtung Rheinbach auf der Straße Vor dem Voigtstor erreicht dabei die Grenze zur Qualitätsstufe ‚C'.



Quelle: Analysefall, Verkehrsgutachten PTV Juli 2019

Die geplanten Rad- und Fußwegverbindung zwischen dem Zentrum der Rheinbacher Kernstadt und dem östlichen Stadtgebiet einschließlich des Plangebietes und des Pallottinerareals wird deren räumlichen und funktionalen Zusammenhang verbessern. Gleichzeitig wird der Umweltverbund aus ÖPNV, Fuß- und Radverkehr gestärkt, so dass notwendige Fahrten leichter vom Kfz auf alternative Verkehrsmittel verlagert werden können. Dies sowie die

Verbundwirkung der Stellplatzangebote in der Kernstadt sind geeignet, die tatsächliche Verkehrsmenge an den kritischen Knotenpunkten zu mindern.

7.2 Umweltauswirkungen

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

Mensch und seine Gesundheit
Das Plangrundstück ist nicht erkennbar vorbelastet. Durch Ersatz der bisherigen Nutzung des Plangrundstücks als Gärtnerei des Pallottinerordens und den baulichen Lückenschluss werden keine wesentlichen Belastungen durch Lärm oder sonstige Emissionen für seine Nutzer und die angrenzenden Nutzungen hervorgerufen. Dies gilt auch bei Berücksichtigung der Emissionen durch den zu erwartenden Kraftfahrzeugverkehr, da die Gesamtverkehrsmenge pro Tag ein Bruchteil der kleinsten Klasse für Erschließungsstraßen <400 Kraftfahrzeuge in der Spitzenstunde nach der RASt06 entspricht.

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

Nach der Bodenkarte der schutzwürdigen Böden[5] ist die Schutzwürdigkeit des Bodens auf dem Plangrundstück potenziell hoch auf Grund natürlicher Bodenfruchtbarkeit bzw. hoher regelungs- und Pufferfunktion. Diese Bodenkategorie ist örtlich wie regional sehr häufig. Gleichzeitig weist die Kartierung für den Stadtbereich eine geringe Wahrscheinlichkeit der Naturnähe aus. Durch die bestehende Bebauung und Befestigung ist der Boden bereits stark anthropogen überformt. Entsprechend steht dem Vorhaben keine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens entgegen.

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

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

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

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

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangrundstück ist Teil des zentral entwässerten Siedlungsbereichs der Rheinbacher Kernstadt, für den ein genehmigter Generalentwässerungsplan vorliegt.

Durch die geplante Überbauung mit Gebäuden und Nebenanlagen wird die Neubildungsrate des Grundwassers herabgesetzt. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in den bestehenden Mischwasserkanal im Parkplatz Bungert. Die hier bestehenden Leistungsreserven werden nicht überschritten, da das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zurückgehalten und lediglich gedrosselt an das Kanalnetz abgegeben wird.

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

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist derzeit noch durch die Gebäude und Freiflächen der ehemaligen Gärtnerei geprägt. Die hieraus resultierende Biotopsituation steht der Planung nicht entgegen.

Die durchgeführte Artenschutzprüfung zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergab, dass durch das Vorhaben keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten zu vermeiden, die nicht zu den planungsrelevanten Arten zählen, werden zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen und für den Abbruch der Lagerhallen/ Gewächshäuser festgesetzt. Grundsätzlich sind deshalb notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis in den August hinein erstrecken können. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Klima

Gärten und begrünte Brachflächen tragen insgesamt zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Mit der Realisierung des Vorhabens werden über die bestehende Bebauung und Befestigung hinaus Flächen beansprucht, die an anderer Stelle des Quartiers nicht wieder hergestellt werden. Das Vorhaben fasst jedoch die Freiräume auf dem Grundstück zu einem großen grünen Innenbereich zusammen. Es verzichtet auf oberirdische Stellplatzanlagen. Soweit die Tiefgarage nicht unter den bereits bebauten Flächen der Gebäude untergebracht werden kann, wird diese mit einer intensiven Dachbegrünung mit mindestens 0,60 m Aufbaustärke bepflanzt und gärtnerisch gestaltet. Dies trägt zur Aufwertung des Mikroklimas bei. Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Klima als verträglich anzusehen. Wesentliche Nachteile für das Meso- oder Makroklima des Stadtgebietes sind nicht erkennbar.

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

Energie oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen, abgesehen. Für ein eigenständiges wirtschaftliches lokales Energiekonzept ist das Vorhaben zu klein.

Kultur- und Sachgüter

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

Sonstige Sachgüter in Form der Flächen und Aufbauten der ehemaligen Gärtnerei sind von untergeordneter Bedeutung. Denkmalgeschützte Objekte sind von der Planung nicht nachteilig betroffen.

Landschaftsbild / Erholung

Das Plangrundstück und seine derzeitige Bebauung bilden keinen wesentlichen Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes. Der Wert des Grundstücks für die Erholung ist auf Grund der bereits bestehenden Bebauung und Nutzung nicht gegeben. Die Sichtbeziehung vom nördlichen Abschnitt der Pallottistraße zur Spitze des etwa 200 m entfernten Hexenturms der spätmittelalterlichen Wallanlage ist durch das Wohnhaus Pallottistraße Nr. 10, die Gebäude der ehemaligen Gärtnerei sowie die Turnhallen auf dem Schulgelände der Pallottiner bereits auf den oberen Abschluss des Turmes und den Dachhelm reduziert. Mit dem geplanten Vorhaben wird diese Sichtbeziehung jedoch gänzlich unterbrochen. Vollständig sichtbar bleibt der Turm weiterhin durch die Lücke zwischen den Giebeln der Häuser Pallottistraße 8 und 10 sowie südlich entlang der Turnhallen.

Andererseits wird durch die Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzes eine attraktive Verbindung des östlichen Stadtgebiets einschließlich des Pallottiner- Areals mit dem mittelalterlichen Stadtkern geschaffen, die auch die mittelalterliche Stadtbefestigung wiederum besser erlebbar macht. Zudem wird die Straßenkante entlang der Pallottistraße geschlossen. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch die festgesetzten Gebäudehöhen vermieden, die sich an der Bestandsbebauung der unmittelbaren Umgebung orientiert.

7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist derzeit mit den baulichen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei des Pallottinerordens bebaut. Die Freiflächen wurden bisher intensiv gartenbaulich genutzt. Dennoch sind mit dem Vorhaben zusätzliche Eingriffe in den Boden und den Naturhaushalt verbunden. Anhand der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW wird der Eingriff wie folgt bewertet:

Bestand Gärtnerei des Pallottinerordens				Vorhaben Jugendmedizinisches Zentrum			
Biotop n. LANUV	Pt	m²	BW	Biotop n. LANUV	Pt	m²	BW
				1.1 Verkehrsfläche	0	539	0
1.1 Bestand	0	1.293	0	1.1 Vorhaben	0	1.490	0
3.10 Dauerkulturen	2	1.326	2.652				
				4.3 Garten	2	590	1.180
			2.652				1.180

Durch die im Plan festgesetzte Maßnahme einer intensiven Begrünung der geplanten Tiefgarage kann der Eingriff wie folgt gemindert bzw. teilweise ausgeglichen werden:

Biotop n. LANUV	Pt	m²	BW	Biotop n. LANUV	Pt	m²	BW
				4.2 Dachbegrünung intensiv	1	524	524
				Summe			1.704

In der Bilanz verbleibt ein zusätzlicher Eingriff auf den Bestand von rund 950 Biotop-wertpunkten. Rund 800 Punkte entfallen dabei auf die erstmalige Versiegelung durch die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen.

Der geplante Eingriff in den Boden ist anhand des für den Rhein-Sieg-Kreis modifizierten Oberbergischen Verfahrens wie folgt zu bewerten:

Bodentyp	Pseudogley-Vega
Bodenart	tonig-schluffig
Kartierte Schutzwürdigkeit:	hoch (Regelungs- & Pufferfunktion/ natürliche Bodenfruchtbarkeit)
Wahrscheinlichkeit der Naturnähe:	gering
Bodenwertzahl	im Bereich 55 bis 75
Nutzbare Feldkapazität	zwischen 125 und 175 mm

Entsprechend diesen Kenndaten erfolgt unter Berücksichtigung der zurückliegenden flächendeckenden gartenbaulichen Nutzung eine Zuordnung des Bodens im Plangebiet zur Kategorie I A, auch wenn alleine dem Bodentyp nach eine Zuordnung I B vorgeschlagen wird.

Die Veränderung von Böden der Kategorie I A ist je m² veränderten Bodens mit folgendem Ausgleichsbedarf E/A zu bewerten:

Versiegelung	0,5 m²
Veränderung der Bodenschichtung	0,3 m²

Teilfläche	Eingriffstyp	E/A	m²	m²
1.1 Verkehrsfläche	Versiegelung	0,5	539	270
1.1 Vorhaben	Versiegelung	0,5	966	483
4.3 Garten	Erhalt	-	590	-
4.2 Dachbegrünung intensiv	Veränderung	0,3	524	157
			2.619	910

Weitere Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich des Eingriffs in die Bodenfunktion sind im Plangebiet unter Beibehaltung der geplanten Nutzung nicht möglich.

Der so berechnete Ausgleichsbedarf von 910 m² entspricht nach dem angewandten Verfahren einem Kompensationsbedarf von 910 x 4 Biotopwertpunkten nach Froehlich + Sporbeck, mithin 3.640 Biotopwertpunkten. Diese ließen sich etwa durch rund 400 m² Aufforstung von standortgerechtem heimischem Laubwald auf geeigneten Ackerflächen erreichen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient einer Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche, deren Nutzung aufgegeben wurde. Es besteht in Baurecht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die mit ihm vorbereiteten Eingriffe gelten daher nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der

planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher erfolgt keine Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich der bilanzierten Eingriffe.

7.4 Kosten und Finanzierung

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

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

Mit dem für den Vorhabenplan zu schließenden städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Rheinbach wird auch die Kostenübernahme für den Umbau des Knotens Vor dem Voigtstor/ Pallottistraße/ Gymnasiumstraße durch den Vorhabenträger verbindlich vereinbart. Dabei erfolgt eine Aufteilung der Kosten zwischen dem jugendmedizinischen Zentrum und dem Pallottiner-Areal in Anlehnung an die Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Rheinbach.

7.5 Städtebauliche Kenndaten

Größe des Plangebiets		2.619 m²
Öffentliche Verkehrsfläche		539 m²
der Straße	239 m²	
der Fuß- und Radwege	300 m²	
Fläche des Baugebiets		2.080 m²
Überbaubare Fläche nach den Festsetzungen des BP		1.664 m²
GRZ 0,55	1.144 m²	
50 % Nebenanlagen bis 0,8	520 m²	
Ausgenutzt durch das Vorhaben		1.490 m²
Baugrenzen	966 m²	
Tiefgarage	524 m²	