

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 5,27 ha große Fläche in zentraler Innenstadtlage der Rheinbacher Kernstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt die Bestandsbebauung östlich und teilweise westlich der Pallottistraße mit ein. Zudem erstreckt sich der Geltungsbereich östlich der Bestandsnutzungen der Straße Stadtpark und erfasst dabei die Flächen nördlich der Gewässerflächen des Gräbbachs im Bereich zwischen den Straßen Drosselweg und Schützenstraße bis zur südlichen Grenze der Bestandsnutzungen, welche von der Schützenstraße bzw. der Koblenzer Straße erschlossen werden. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Grundstücke der Gemarkung Rheinbach, Flur 29 Flst. Nr. 160, 39, 66 und Nr. 59, Flur 28, Flst. Nr. 37, 84, 313, 314, 38, 106, 108, 141, 139, 77, 33, 78, 82, 68, 98, 97, 104, 103, 102, 99, 100, 81, 79, 161, 162 und Nr. 159 sowie Flur 27, Flst. Nr. 304, 309, 312, 247, 431 vollständig mit einbezogen. Die Grundstücke der Gemarkung Rheinbach Flur 29, Flst. Nr. 69, Flur 28 Flst. Nr. 143, 137, 105, 88, 118, und Nr. 25 sowie Flur 27, Flst. Nr. 427, 302, 310, 308, 305, 246 und Nr. 303 werden anteilig vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem beigefügtem Übersichtsplan (**Anlage 01**) sowie dem Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs (**Anlage 02**) zu entnehmen.

Im Zuge der dem Aufstellungsbeschluss nachgelagerten Erarbeitung des vorliegenden Entwurfes zum Bebauungsplan ergaben sich Änderungen in Hinblick auf die notwendige weitere Einbeziehung sowie auf die Herausnahme einzelner Grundstücksflächen. So wurden neben der zusätzlichen Einbeziehung öffentlicher Grundstücksflächen zugunsten der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlicher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen im Bereich der Pallottistraße im südwestlichen Bereich der vorhandenen Sporthalle an der Pallottistraße im geringfügigen Umfang weitere Grundstücksflächen in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Zudem wurden zugunsten der planungsrechtlichen Sicherung der geplanten durchgängigen Wegeverbindung zwischen der Pallottistraße und den öffentlichen Verkehrsflächen Bungert die nördlichen Grundstücksflächen im Bereich der Grundschule St. Martin in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen. Im Bereich östlich der Pallottikirche wurde dagegen die vormals vom Geltungsbereich erfassten privaten Grundstücksflächen Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 116 herausgenommen, da von Seiten des Grundstückseigentümers kein erkennbares Interesse an der ursprünglich geplanten Wohnbauflächenentwicklung vorliegt. Zudem ergaben sich im Zuge der erneuten vermessungstechnischen Aufnahme des Gesamtbereichs geometrische Korrekturen, welche eine entsprechende Anpassung des Geltungsbereichs erforderlich machten. Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Gesamtfläche von ca. 5,27 ha auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wies eine Gesamtfläche von ca. 5,24 ha auf. Insofern erfuhr der Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans eine geringfügige Flächenerweiterung um ca. 0,3 ha. Zur geeigneten Übersicht wird

auf die Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans verwiesen (siehe Vorlage BV/1239/2019, Sitzung des SUPV vom 03.09.2019 / Sitzung des Rates vom 30.09.2019), welcher der vormalige Geltungsbereich des Bebauungsplans zu entnehmen ist.

### Übergeordnete Planung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, (**Anlage 03**) stellt für die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Realisierung von Wohnbauflächen, gemischt genutzten Flächen, zusätzlichen Gemeinbedarfsflächen sowie öffentlicher und privater Grünflächen ist grundsätzlich innerhalb allgemeiner Siedlungsbereiche zulässig. Insofern entspricht die vorgesehene planungsrechtliche Ausrichtung den Darstellungen des Regionalplans. Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ steht somit den Zielen der regionalen Raumordnung nicht entgegen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach (**Anlage 04**) sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich des mittig gelegenen Abschnitts der Pallottistraße größtenteils als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung: „Schulen“ dargestellt. Die im Bebauungsplan gelegenen Teilflächen der Landesstraße L 113 / L 158 (Vor dem Voigtstor) und der Landesstraße L 158 (Koblenzer Straße) sind als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: „Gemeindestraße“ dargestellt. Die nördliche Teilfläche der Pallottistraße ist gemäß den westlich benachbarten Bestandsnutzungen als Gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Teilbereich ist gemäß den Bestandsnutzungen entlang der Straße Stadtpark als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen der unter Denkmalschutz stehenden Marienkapelle einschließlich Ihrer umgebenden Grünflächen sowie der Flächen des Gräbbachs mit der parallel dazu verlaufenden fußläufigen Verbindung zwischen der Pallottistraße und der Schützenstraße einschließlich der mittig gelegenen Flächen der Schützenstraße sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Parkanlage“ dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan tragen damit den derzeit bestehenden sowie den zwischenzeitlich aufgegebenen Nutzungsarten im Plangebiet Rechnung.

Die Überplanung der ehemaligen Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung: Schulen hin zu Wohn- und Mischbauflächen sowie zu Gemeinbedarfsflächen mit geänderter Zweckbestimmung stimmt nicht mit den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes überein. Die in Rede stehende Planung formuliert jedoch aufgrund der Nutzungsaufgabe innerhalb der Flächen, welche die Ausgangsbasis für die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan bildete, die zukünftigen städtebaulichen und planungsrechtlichen Zielvorstellungen der Stadt Rheinbach für das „Pallotti-Areal“. In diesem Zusammenhang wird auf Inhalte des Leitprojektes A 01: Pallotti-Areal im integrierten Handlungskonzept „Masterplanung Innenstadt“, Stand 2017, verwiesen.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann nach § 13 a BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Die allgemeinen Grundzüge der Planung wurden in Hinblick auf die geänderten planungsrechtlichen Zielvorstellungen langfristig neu ausgerichtet und sollen im Rahmen der erforderlichen Berichtigung des Flächennutzungsplans auf der Ebene der übergeordneten Planung implementiert werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird somit gewährleistet. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen. Das landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln liegt mit Schreiben vom 04.05.2020 (Akz. 32/61.6-1.18.12) vor.

#### Städtebauliche Rahmenplanung

In Hinblick auf die Planungsrechtliche Historie und die Ziele der dem vorliegendem Planverfahren zugrundeliegenden städtebaulichen Rahmenplanungen wird auf die Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans verwiesen (siehe Vorlage BV/1239/2019, Sitzung des SUPV vom 03.09.2019 / Sitzung des Rates vom 30.09.2019). Das „Pallotti-Areal“ nimmt in dem vom Rat der Stadt Rheinbach beschlossenen Integrierten Handlungskonzept „Masterplan Innenstadt“, Stand 2017, als eines der Leitprojekte für die innerörtliche Wohnbauentwicklung in der Kernstadt neben der zwischenzeitlich planungsrechtlich abgeschlossenen Maßnahme A 02 „Majolika-Areal“ eine wesentliche Bedeutung ein.

#### Bebauungsplanverfahren

Im Nachgang des vom Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt Planung und Verkehr am 03.09.2019 gefassten Beschlusses zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung vom 31.10.2019 im Zeitraum vom 11.11.2019 bis einschließlich 10.12.2019. Mit Schreiben vom 31.10.2019 erfolgte im gleichen Zeitraum die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Die planungsrelevanten Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, welche der als **Anlage 07** beigefügten Zusammenfassung der Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen zu entnehmen ist, wurden im Rahmen der Erstellung der Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf mitberücksichtigt. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind hierbei aus datenschutzrechtlichen Gründen in der als **Anlage 07** beigefügten Zusammenfassung in Hinblick auf die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung:

Umwelt, Planung und Verkehr anonymisiert.

Gegenstand der frühzeitigen Beteiligungen waren u. a. die städtebauliche Konzeption des Büros ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH (siehe **Anlage 05**), welches als Wettbewerbssieger aus dem im Zeitraum von Anfang März bis Ende Mai 2019 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens hervorging sowie die vom gleichnamigen Büro aufgestellte städtebauliche Rahmenplanung (siehe **Anlage 06**). Im Zuge des weiteren Verfahrensverlaufs wurde durch die Verwaltung der vorliegende Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Wesentliches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist hierbei die konsequente planungsrechtliche Umsetzung der Inhalte der städtebaulichen Konzeption.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung stellte sich heraus, dass durch die Berücksichtigung der geplanten Festsetzung von Grundflächenzahlen gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung innerhalb der privaten Grundstücksflächen der Bebauungsplan mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereichs von ca. 52.775 m<sup>2</sup> eine versiegelbare Fläche von ca. 19.268 m<sup>2</sup> unter Einbeziehung der Flächen für den Gemeinbedarf, für die keine Grundflächenzahl festgesetzt, jedoch die Kappungsgrenze in Ansatz gebracht wird, vorbereitet. Gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB sind zudem bei der Ermittlung und Prüfung des in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> die Flächen von Bebauungsplänen, welche in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, gemeinsam zu betrachten. Demzufolge sind hierbei die Flächen im Geltungsbereich des westlich angrenzenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum mit zu berücksichtigen. Die im Rahmen dieses Bauleitplans festzusetzende Grundfläche beträgt ca. 1.144 m<sup>2</sup>. Folglich wird in der gemeinsamen Betrachtung der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> mit planbedingt ca. 20.412 m<sup>2</sup> um ca. 412 m<sup>2</sup> überschritten. Infolge dessen ist die Durchführung des Planverfahrens gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) allgemein an die pflichtige Voraussetzung der Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls gekoppelt.

Gemäß dem Ergebnis der zwischenzeitlich erstellen Vorprüfung des Einzelfalls (siehe **Anlage 16**) ergeben sich durch die Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Verminderung von Wirkungen (vgl. Kapitel 3.3.7 der Vorprüfung des Einzelfalls) in Hinblick auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) begründen. Für das geplante Vorhaben ergibt sich daher kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Bebauungsplan kann demnach auch vor dem Hintergrund der Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> weiterhin gemäß Aufstellungsbeschluss als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Eine Umstellung des Verfahrens ist demnach nicht erforderlich. Unabhängig davon wurden die wesentlichen

Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange 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 u. a. die Tier- und Pflanzenwelt, der Naturhaushalt sowie die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit. Hierzu wurden im Zuge des Planverfahrens einzelne Fachgutachten eingeholt, deren gewonnene Ergebnisse im Zuge der Planung mit eingearbeitet wurden.

#### Fachgutachten

Neben dem bereits zum Zeitpunkt des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorliegenden Verkehrsgutachtens (Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“, Büro PTV Transport Consult GmbH), welches gemäß den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit lediglich redaktionell angepasst wurde, wurden eine Baugrundvorerkundung mit geo- und abfalltechnischer Beratung (IGB Ingenieurgesellschaft Rhein-Neckar, Projektnummer 20-5045, Stand 03 / 2020, aktualisiert 06 / 2020), ein Schalltechnisches Gutachten (ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Stand 26.08.2020), und eine Luftschadstoffuntersuchung (Peutz Consult GmbH Stand 17.04.2020, Druckdatum 17.06.2020) eingeholt sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (Kölner Büro für Faunistik, Stand 06 / 2020) vorgenommen. Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse der Fachgutachten in einer Kurzdarstellung zusammenfassend dargestellt. Die ausführliche Ergebnisdarstellung ist der beigefügten Begründung (siehe **Anlage 10**) zu Bebauungsplan sowie den einzelnen Fachgutachten (siehe **Anlagen 11 – 15**) zu entnehmen.

Aus den Ergebnissen der vorliegenden Fachgutachten geht hervor, dass hinsichtlich der Luftschadstoffuntersuchung gemäß der Ausbreitungsberechnungen bei Realisierung der Planung die in der 39. BImSchV definierten Grenzwerte (Jahresmittelwerte NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>, Kurzzeitgrenzwerte für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub>) unterschritten werden. Aufgrund der Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV, bezogen auf die Jahresmittelwerte NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> und die Kurzzeitgrenzwerte für PM<sub>10</sub> und NO<sub>2</sub> sind planungsrechtlich keine Vorkehrungen in Hinblick auf mögliche planbedingte Beeinträchtigungen der Luftqualität erforderlich.

In Bezug auf die Schalltechnische Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmarten untersucht. Hierbei wurden die verschiedenen Lärmarten: Straßenverkehr, Gewerbelärm (Betrieb und Tiefgaragenzufahrt des geplanten Jugendmedizinischen Zentrums, Tiefgaragenzufahrt im Bereich der Schützenstraße, Betriebsgeräusche durch den Veranstaltungsbetrieb der Schützenbruderschaft einschließlich Parkplatz, mögliche gewerbliche Lärmimmissionen ausgehend vom geplanten Mischgebiet, Stellplätze im Bereich des geplanten KiTa-Standortes) sowie der Sportlärm (Sporthalle an der Pallottistraße mit Vereinsnutzung und Stellplätzen) mit in die Bewertung einbezogen. Aus dem Ergebnis der Untersuchung geht hervor, dass die Geräuschsituationen im Plangebiet vorwiegend durch

die Verkehrsgeräusche der umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets bestimmt werden. Zudem wirken auf das Plangebiet in einzelnen Teilbereichen wesentlich Lärmimmissionen durch den Gewerbe- und Sportlärm, ausgelöst durch die Parkplätze im Bereich der Sporthalle und der Schützenbruderschaft, ein. Der Schießbetrieb der Schützenbruderschaft wurde aufgrund der baulichen Voraussetzungen und der Ausrichtung des baulichen Bestandes sowie aufgrund der Betriebszeiten des Schießbetriebes rechnerisch nicht in Ansatz gebracht. Relevante Lärmemissionen der Anlage werden jedoch insbesondere durch den regelmäßigen Veranstaltungsbetrieb, den Parkplatzverkehr während des Nachzeitraums im Falle von Veranstaltungen sowie durch Kommunikationsgeräusche im Außenbereich im Bereich der Nebenanlage (Raucherhütte) ausgelöst. Diese wurden im Rahmen der fachgutachterlichen Bewertung, wie bereits genannt, mit einbezogen. Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse wurden, vor dem Hintergrund der heterogenen Lärmemissionssituation verschiedener auf das Plangebiet einwirkender Lärmarten, für die Teilflächen des geplanten Allgemeinen Wohngebiets (WA) und des geplanten Mischgebiets (MI), an denen Überschreitungen der zu berücksichtigenden bzw. einzuhaltenden Orientierungs- und Richtwerte der entsprechenden gesetzlichen Verordnungen, Normen sowie der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) ermittelt wurden, passive und aktive (immissionsreduzierende) Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Durch die Realisierung der festgesetzten aktiven (immissionsreduzierenden) Schallschutzmaßnahmen wird in den betreffenden Teilbereichen des geplanten Allgemeinen Wohngebiets (WA) die Einhaltung der entsprechenden Orientierungs- und der Richtwerte gewährleistet. Durch die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen wird in den betreffenden Teilbereichen des geplanten Allgemeinen Wohngebiets (WA) und des geplanten Mischgebiets (MI) der erforderliche Schallschutz sichergestellt.

Zudem wurden die lärmtechnischen Auswirkungen des planbedingten Verkehrsaufkommens auf die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Demnach führt das planbedingt zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen für die bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen im Bereich der Schützenstraße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ tags / nachts jeweils zu einer Erhöhung des vorhandenen Geräuschniveaus um bis zu 2 dB(A). Im Bereich der Pallottistraße ist durch das planbedingt zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ für die schutzbedürftigen Nutzungen von einer Erhöhung des vorhandenen Geräuschniveaus tags / nachts von 4 dB(A) / 5 dB(A) auszugehen. Durch den prognostizierten Neuverkehr wird die Geräuschsituation jedoch insgesamt nicht maßgeblich verändert, da die Bestandssituation in der Nacht bereits derzeit schon Pegel > 45 dB(A) sowohl an der Pallottistraße als auch an der Schützenstraße aufweist. Die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete werden an der bestehenden Bebauung durch die Bestands- und die Neuverkehre im Zuge der Realisierung entsprechend weiterhin eingehalten.

Aus dem Ergebnis der Verkehrsuntersuchung geht hervor, dass die durch das planbedingte Mehrverkehrsaufkommen betroffenen Knotenpunkte Schützenstraße / Koblenzer Straße und Pallottistraße / Neugartenstraße in der Morgen-, Nachmittag- und Abendspitze auch vor dem Hintergrund der hinzutretenden Nutzungen weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden können. Eine verkehrliche Ertüchtigung dieser Knotenpunkte ist demnach nicht erforderlich. Es wird jedoch gutachterlich empfohlen, die verkehrliche Ertüchtigung des Knotenpunktes Pallottistraße / Vor dem Voigtstor / Gymnasiumstraße im Zuge der Realisierung der Planung vorzunehmen. Durch die Umbaumaßnahmen können so die erforderlichen Leistungsfähigkeiten in der Morgen- und Abendspitze hergestellt werden. In der Morgenspitze ergeben sich hierbei ausreichende Verkehrsqualitäten der Stufe D. Die Nachmittagspitze kann mit einer befriedigenden Verkehrsqualität der Stufe C bewertet werden. In der Abendspitze ergeben sich ebenfalls ausreichende Verkehrsqualitäten der Stufe D. Somit kann auf Grundlage der Berechnungen im Fachgutachten vor dem Hintergrund der verkehrlichen Ertüchtigung des Knotenpunktes Pallottistraße / Vor dem Voigtstor eine ausreichende Leistungsfähigkeit für diesen Knotenpunkt nachgewiesen werden. In Bezug auf die entsprechenden Verkehrsqualitäten und der jeweiligen Rückstaulängen wird darauf hingewiesen, dass der Umbau des Knotenpunktes von einem vorfahrtsregulierten Knotenpunkt hin zu einem signalisierten Knotenpunkt zur Folge hat, dass Wartezeiten anders bewertet werden. Entsprechend des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) werden an signalisierten Knotenpunkten längere Wartezeiten akzeptiert. Diese Bewertung ergibt sich aus der gesicherten Führung aller Knotenpunktströme. Insbesondere Nebenrichtungen sind zum Einfahren in den Knotenpunkt nicht von Zeitlücken im Hauptstrom abhängig, sodass längere Wartezeiten während der Rotphase akzeptiert werden.

Aus Sicht des Fachgutachters wird vor dem Hintergrund der verkehrlichen Ertüchtigung des Knotenpunktes Pallottistraße / Vor dem Voigtstor der verträgliche Verkehrsablauf an allen drei beeinträchtigten Knotenpunkten entsprechend gewährleistet. Um der innerstädtisch verkehrlichen Verträglichkeit der planbedingt entstehenden Mehrverkehre durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) auf Grundlage des Bauleitplanverfahrens Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ sowie des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße – Jugendmedizinisches Zentrum“ Rechnung zu tragen, erfolgt derzeit parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die technische Entwurfsplanung zur verkehrlichen Ertüchtigung des Knotenpunktes Vor dem Voigtstor / Pallottistraße.

Aus dem Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I geht hervor, dass vor dem Hintergrund der Realisierung der Planung einzelne Vermeidung- und Verminderungsmaßnahmen (V1a – V5) sowie zwei vorsorglich vorzusehende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen vorzusehen sind. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen ist eine weitere artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme entbehrlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1, 2 und 3

BNatSchG werden in keinem Falle bewirkt. Vorkommen gefährdeter Pflanzen sind nicht bekannt. Zusätzlich wurden aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes von Vögeln und Insekten im Sinne der Vermeidung des möglichen Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG weitere Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Demzufolge wurden aufgrund des unmittelbar südlich und östlich der geplanten städtebaulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten gelegenen Grünraums entlang des Gräbbaches mit großkronigem Baumbestand sowie aufgrund des zu erhaltenen großkronigen Baumbestandes im mittigen Bereich des Plangebiets Maßnahmen gegen Vogelschlag zum wirksamen Schutz von Vögeln vor Kollisionen mit transparenten Glasfassaden u.v.m. (V6) sowie der Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel innerhalb der privaten Grundstücksflächen (V7) mit aufgenommen.

#### Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Wie bereits dargestellt, verfolgt der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans die konsequente Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes. Demzufolge bildet im vorliegenden Bebauungsplan die städtebaulich-konzeptionell favorisierte Erschließungssystematik (Verkehrsflächen/ Fuß- und Radwege/ Quartiersplatz), die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der aufgeführten Bautypologien sowie die geplante Begrünung in Form von begleitenden Baumstandorten und zusammenhängenden Grünflächen einschließlich öffentlicher Spielplätze die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen. Zudem wurden auf planungsrechtlicher Ebene die Belange des Denkmalschutzes sowie der Umgang mit den angrenzenden Bestandsnutzungen berücksichtigt. Die Einbeziehung von Teilflächen der Schützenstraße (Flur 28, Flst. Nr. 105 anteilig) soll die öffentlich-rechtliche Erschließung im Sinne der Herstellung weiterer Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten im Osten des Plangebiets planungsrechtlich sichern.

Die gemäß dem städtebaulichen Konzept geplante verkehrliche Erschließungsstruktur mit der Pallottistraße und der von Seiten der Straße Stadtpark geplanten Erschließung als in das Gebiet jeweils separat hineinführende Haupteerschließungen einschließlich der Anordnung einzelner begleitender öffentlicher Stellplätze soll planungsrechtlich mittels Festsetzungen entsprechend aufgenommen werden. Die Flächen sollen hierfür als öffentliche Verkehrsflächen sowie als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden. Darüber hinaus sollen jedoch im Rahmen der Bauleitplanung im mittigen Bereich sämtliche weitere Wegebeziehungen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg ausgewiesen werden, um für das Plangebiet einen möglichst Kfz-freien Charakter zu erreichen und so der weiteren Vernetzung des innerörtlichen Fuß- und Radwegenetzes Rechnung zu tragen. Lediglich für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge soll die Befahrbarkeit der Flächen mittels verkehrsrechtlicher Anordnung zukünftig ermöglicht werden. Zusätzlich sollen die geplanten, der Erschließung in untergeordneter Verkehrsstärke dienenden,

öffentlichen Verkehrsflächen von Seiten der Straße Stadtpark als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Fahrradstraße festgesetzt werden. Hierdurch wird dem Fahrradverkehr sowie dem Fußgänger gegenüber dem Kfz-Verkehr Vorrang eingeräumt und der Förderung des Radverkehrs in Hinblick auch auf die Erreichbarkeit des Schul- und Sportstandortes innerhalb des Plangebiets sowie westlich an das Plangebiet angrenzend Rechnung getragen. Die Festsetzung ist aus verkehrlicher Sicht heraus vertretbar, da in diesem Bereich gegenüber dem Kfz-bezogenen Ziel- und Quellverkehr von einem höheren fahrradbezogenen Verkehrsaufkommen auszugehen ist.

Auf Grundlage der im städtebaulichen Konzept und im darauf aufbauenden städtebaulichen Rahmenplan aufgezeigten Bau- und Nutzungstypologien sollen im mittigen und südwestlichen Teilbereich des Plangebiets Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Bebauung soll vorwiegend in Form von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern mit maximal drei- bzw. bis maximal vier Vollgeschossen einschließlich maximal zulässiger Gebäudehöhen in m ü NHN (Meter über Normalnull) erfolgen, welche sich überwiegend um einzelne private Innenbereiche gruppieren. Um für die im städtebaulichen Konzept bereits aufgezeigte städtebauliche Verdichtung zwischen der Pallottikirche und der Marienkapelle die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll für die Bebauung in diesen Bereichen die Grundflächenzahl (GRZ) geringfügig erhöht und mit einem Wert von 0,5 festgesetzt werden. Im südwestlichen Randbereich soll hingegen eine kleinteiligere Bebauung in Form von Einfamilienhäusern als Hausgruppen ermöglicht werden, mit der hinsichtlich der Kleinteiligkeit und größeren privaten Freiflächen ein gleichartiger städtebaulicher Bezug zur südwestlich benachbarten Bestandsbebauung hergestellt werden soll. Die reduzierte Ausweisung der GRZ von 0,35 in diesem Bereich trägt dieser Planungsabsicht Rechnung.

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets soll einschließlich der Pallottikirche als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Hierdurch sollen in Anlehnung an die Aussagen des städtebaulichen Konzeptes zukünftig Umnutzungsmöglichkeiten für die Bestandsbebauung einschließlich zulässiger Nachverdichtungsmöglichkeiten planungsrechtlich zugelassen werden, um für dieses Quartier in Summe oder sektoral entsprechend dem örtlichen Bedarf, ein standortverträgliches und zeitgemäßes Nutzungsspektrum zu eröffnen. Die geplante Art der baulichen Nutzung fügt sich hierbei in den bestehenden Charakter der übergeordneten Nutzungsdarstellungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Vor dem Voigtstor / Koblenzer Straße ein.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) soll zum überwiegenden Teil in Form von Tiefgaragen erfolgen. Die Zufahrtsmöglichkeiten werden von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit den Zweckbestimmungen: verkehrsberuhigter

Bereich und Fahrradstraße planungsrechtlich gewährleistet. Auf Ebene der Bauleitplanung sollen hierfür durch die Festsetzung der maximal zulässigen GRZ von 0,8 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen werden.

Um dem vorhandenen örtlichen Bedarf einschließlich der hinzutretenden Wohnnutzungen im Umfeld Rechnung zu tragen, sollen zudem westlich der Pallottistraße Gemeinbedarfsflächen für einen weiteren integrierten Standort zur Einrichtung eines kommunalen Kindertagesstättenstandortes ausgewiesen werden. Der Standort fügt sich hierbei in Hinblick auf die nördlich und westlich angrenzenden Gebietsausweisungen planungsrechtlich und strukturell sinnvoll ein und führt so zu einer planerisch beabsichtigten räumlichen Verdichtung der Nutzungsarten.

In Anlehnung an die Darstellungen des städtebaulichen Konzeptes sollen die in der übergeordneten Planung im Bereich der Marienkapelle dargestellten Grünflächen im Nahbereich des Gräbbaches planungsrechtlich aufgegriffen und fortgeführt werden. Zudem sollen in diesem Bereich Flächen zur Unterbringung öffentlicher Spielplatzflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen in Hinblick auf die Dachlandschaft ausschließlich Flachdächer (FD) zugelassen werden. Um die bauliche Nachverdichtung im Bereich des Mischgebiets (MI) unter Berücksichtigung der teilweise denkmalgeschützten Bestandsbebauung städtebaulich verträglich zu gestalten, sollen dagegen in diesem Bereich vorrangig Sattel- und Walmdächer (SD / WD) sowie Geneigte Dächer (GD) zugelassen werden. Mit der grundsätzlich zulässigen extensiven Dachbegrünung bei Hauptgebäuden mit Sattel- Walm- oder Geneigten Dächern sowie der zwingend herzustellenden anteiligen extensiven Dachbegrünung bei Hauptgebäuden mit Flachdächern im Allgemeinen Wohngebiet (WA), welche den überwiegenden Anteil hinzutretender baulicher Nachverdichtungsmöglichkeiten darstellen, der zusätzlich planungsrechtlich festgesetzten Baumstandorte, der vollflächig herzustellenden intensiven Dachbegrünung von Tiefgaragen, der extensiven oder intensiven Dachbegrünung bei Garagen, überdachten Stellplätzen außerhalb möglicher Terrassennutzungen sowie bei überdachten Fahrradabstellanlagen soll ein Beitrag zur Minimierung von Aufheizungseffekten geschaffen und die Verdunstungsrate von anfallendem Niederschlagswasser durch die vorhergehende Auffangmöglichkeit in der Vegetationsschicht erhöht werden. Die weiterführenden Darstellungen zu den planungsrechtlichen Zielen der Bauleitplanung sind der beigefügten Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Die Verwaltung schlägt zur Weiterführung des Verfahrens vor, folgende Beschlüsse zu fassen:

- a) **Beschluss über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**
  
- b) **Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Die entsprechenden Beschlussvorschläge der Verwaltung sind unter Ziffer a) und b) der Sitzungsvorlage formuliert.

Zu dem Beschlussvorschlag zu Ziffer a) wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr lediglich im Rahmen der Vorberatung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beschließt. Der abschließende Beschluss über das Abwägungsergebnis bleibt dem Rat der Stadt Rheinbach vorbehalten und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen (A 1.01- A 1.04) sind aus datenschutzrechtlichen Gründen in der als **Anlage 07** beigefügten Zusammenfassung der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr anonymisiert. Den Mandatsträgern, die die Abwägungsentscheidung treffen müssen, werden jedoch die Stellungnahmen ohne Anonymisierung als **Anlage 07.1** zur Verfügung gestellt, damit sie bei ihrer Entscheidung das Maß der individuellen Betroffenheit und damit das Gewicht bei der Abwägung einschätzen können. Im Ratsinformationssystem steht die **Anlage 07.1** nicht zum Download bereit.

Unter dem Beschlussvorschlag Ziffer b) wird die Verwaltung beauftragt, gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplanentwurf und die Begründung einschließlich der dazugehörige Fachgutachten und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Rathaus zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sollen parallel gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs benachrichtigt werden.

Bei der Beteiligung ist darauf hinzuweisen, dass

1. gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen), sowie von der

- zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden,
2. gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung unberücksichtigt bleiben können,

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Rheinbach [www.rheinbach.de](http://www.rheinbach.de) zum Download bereitgestellt. Zusätzlich werden die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes Nordrhein-Westfalen unter der Internetadresse [www.uvp.nrw.de](http://www.uvp.nrw.de) zugänglich gemacht. In der öffentlichen Bekanntmachung wird hierauf hingewiesen.

Zur Vorbereitung der Beratung und der Beschlussfassungen wird auf die der Verwaltungsvorlage als Anlage beigefügten Unterlagen verwiesen. Aufgrund der Fülle des Datenmaterials sind die Fachgutachten (**Anlagen 11 - 15**) sowie die Vorprüfung des Einzelfalls (**Anlage 16**) in der Sitzungsvorlage nicht abgedruckt. Sie stehen jedoch digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung und liegen in der Sitzung zur Einsichtnahme aus.

Rheinbach, den 14.09.2020

gez. Stefan Raetz  
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen  
Fachbereichsleiterin