

Stadt Rheinbach

Begründung

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“

IV. Änderung

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

innerörtliche Nachverdichtung innerhalb ehemals gewerblich
genutzter Flächen

Satzungsbeschluss

Stand: 21.01.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	1
1.1 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung.....	1
1.2 Eigentumsverhältnisse	1
1.3 Ziele und Zweck der Planung	2
1.4 Planungsvorgaben und Planungsrecht	2
1.4.1 Regionalplan.....	2
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	3
1.4.3 Landschaftsplan.....	3
1.4.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)	4
1.4.5 Bauleitplanverfahren.....	5
2. Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
2.1 Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung	6
2.2 Stellplätze, ruhender Verkehr, Radverkehr, ÖPNV	6
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.3.1 Versorgung	7
2.3.2 Entsorgung	7
3. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans.....	7
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung	8
3.3 Bauweise.....	9
3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	9
3.5 Stellplätze und Garagen.....	9
3.6 Nebenanlagen.....	9
3.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen	10
3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	10
3.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen.....	10
3.10 Dachform und Dachneigung	11
3.11 Dacheindeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung	11
3.12 Fassaden- und Dachgestaltungen	11
3.13 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen.....	12
3.14 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Flächen.....	12
3.15 Einfriedungen.....	12
4. Auswirkungen des Bebauungsplans	13
4.1 Verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen.....	13

4.2 Umweltauswirkungen	13
4.2.1 Mensch und seine Gesundheit	13
4.2.2 Boden	14
4.2.3 Wasser.....	14
4.2.4 Artenschutz.....	15
4.2.5 Klima.....	15
4.2.6 Landschaftsbild.....	16
4.3 Bilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation	16
4.4 Kosten und Finanzierung	16
4.5 Städtebauliche Kenndaten	16

1. Vorbemerkungen

Rechtliche Grundlagen für die Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist und die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW S. 1109).

1.1 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung



Abb. 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Osten der Rheinbacher Kernstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 4. Änderung umfasst die Flurstücke mit der Nummer 178 und 179, Gemarkung Rheinbach, Flur 38. Die nördliche Grenze des Plangebiets bildet die Straße „Römerkanal“, die südliche Abgrenzung wird durch die Straße „Kleine Heeg“ gebildet. Westlich grenzen die Flurstücke mit der Nummer 14, 236, 243, 245 und 255, östlich die Flurstücksnummern 16 und 206, Gemarkung Rheinbach, Flur 38 an das Plangebiet an.

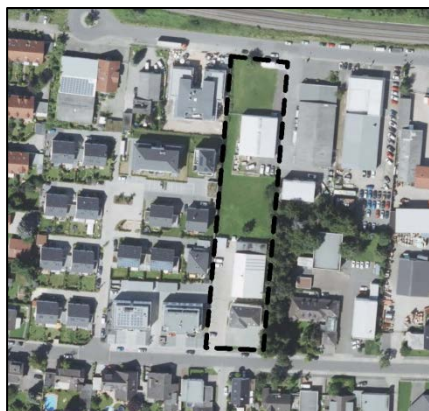


Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 3. Änderung. Die in der 3. Änderung getroffenen Festsetzungen entfalten für das Plangebiet keine planungsrechtliche Wirkung (vgl. Pkt. 1.4.4 der Begründung). Die für das Plangebiet gültigen Festsetzungen beruhen auf den Festsetzungen der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, welche bereits in den Jahren 1994 und 1998 Rechtskraft erlangten. Das Plangebiet teilt sich in derzeit unbebaute und bebaute Flächen auf. Im südlichen Bereich befinden sich zwei gewerblich genutzte Anlagen. Der nördliche Bereich ist mit Ausnahme einer gewerblichen Anlage unbebaut. Der Zwischenbereich ist gänzlich unbebaut.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich vollständig im Privateigentum.

1.3 Ziele und Zweck der Planung

Entsprechend des westlich an das Plangebiet angrenzenden Stadtraums, welcher vom Bebauungsplan Rheinbach Nr. 67 „Kleine Heeg“, rechtskräftig seit 2010, erfasst wird, soll die städtebauliche Entwicklung im Kontext dieser angrenzenden Nutzungsstruktur hin zu einem mischgebietsorientierten Gebietscharakter weiterentwickelt werden. Ziel der Planung ist hierbei die Schaffung eines zukunftsfähigen und zeitgemäßen erweiterten Angebots stadträumlich verträglicher Nutzungen im Einklang mit dem umgebenden Bestand. Darin eingebunden ist auch das Ziel der Bereitstellung von Flächen im vorhandenen Siedlungskörper zur Schaffung von Wohnnutzungen im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung. Damit soll u. a. den strategischen Zielen der Stadt Rheinbach 2030 im Bereich Bauen und Wohnen in Hinblick auf die Konzentration der Baulandbereitstellung auf den Bereich der Kernstadt i. S. einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung Rechnung getragen werden. Die derzeitigen Überlegungen eines Grundstückseigentümers, die privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hin zu einer diversifizierten Nutzungsmöglichkeit zu entwickeln, fügen sich in die langfristige Zielausrichtung der Planung ein. Dementsprechend steht für die rückwärtigen, bisher lediglich teilweise überbauten Grundstücksflächen, eine kleinteiligere Nutzung in Rede, welche den westlich benachbarten Nutzungscharakter aufnehmen und im Plangebiet fortführen soll. Der südlich im Plangebiet vorhandene Gewerbebetrieb beabsichtigt, in das Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Rheinbach umzusiedeln. Die nördlich gelegene Nutzung ist mit einem Mischgebiet verträglich und genießt Bestandsschutz. Eine Verdrängung des Bestands wird mit dem Bauleitplanverfahren somit nicht bewirkt.

1.4 Planungsvorgaben und Planungsrecht

1.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

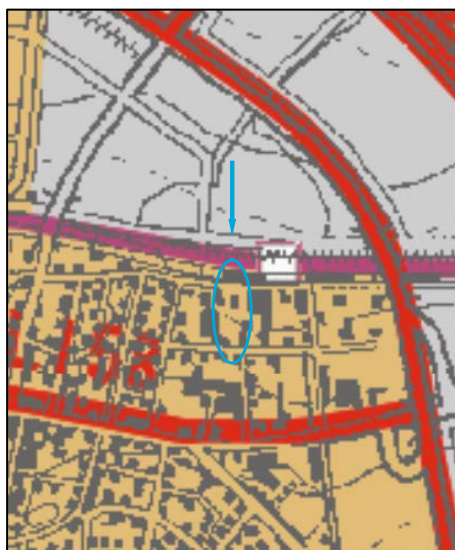


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalplan

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

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

Aufgrund der angestrebten mischgebietsorientierten Nutzung steht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 4. Änderung den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

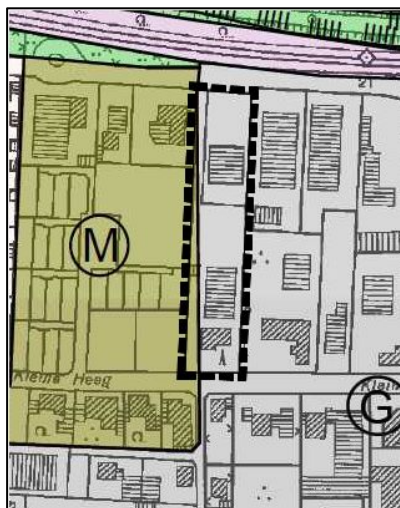


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Einzig im südwestlichen Bereich schneidet eine als gemischte Baufläche (M) dargestellte Fläche in das Plangebiet ein. Die überwiegend als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Flächen stehen der geplanten Mischgebietsausweisung entgegen. Der Bebauungsplan kann daher nicht gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes zurücktreten, wird daher im Wege der Berichtigung im Nachgang angepasst.

1.4.3 Landschaftsplan

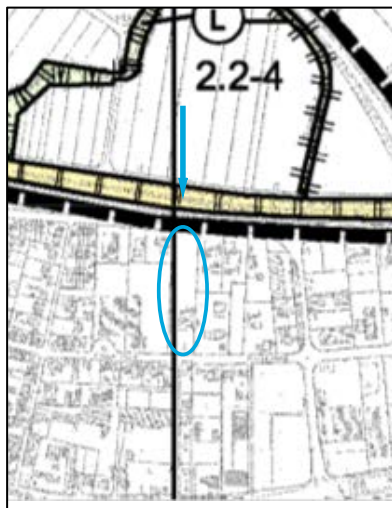


Abb. 5: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Nr. 4 (ohne Maßstab, genordet)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 4 „Meckenheim Swisttal Rheinbach“ (Stand 2008). Nördlich des Gleiskörpers, welche nördlich des Plangebiets verlaufen, befinden sich die Gewässerflächen des Ramershovener Baches und des Eulenbachs, welche als Landschaftsschutzgebiet „Gewässersystem Swistbach“ festgesetzt sind. Innerhalb des Plangebiets selbst befindet sich indes keine Fläche die im Landschaftsplan als schutzwürdig eingestuft ist.

1.4.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ aus dem Jahr 1977 zurückzuführen. Mit der 1. Änderung im Jahr 1994 wurde der Bebauungsplan an die zu diesem Zeitpunkt rechtsgültige Baunutzungsverordnung angepasst und die Festsetzungen geändert. Die Grundzüge der Planung wurden jedoch aufrecht erhalten. Die 2. Änderung erweiterte die textlichen Festsetzungen im Hinblick auf den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten. Die 3. Änderung verknüpft die vorhandenen textlichen Festsetzungen zum Thema Einzelhandel mit der zu dieser Zeit gültigen Rheinbacher Sortimentsliste (Stand 15.09.2008). In Folge der 3. Änderung werden darüber hinaus auf einzelnen Flächen klar definierte Einzelhandelsbetriebstypen ausnahmsweise für zulässig erklärt.

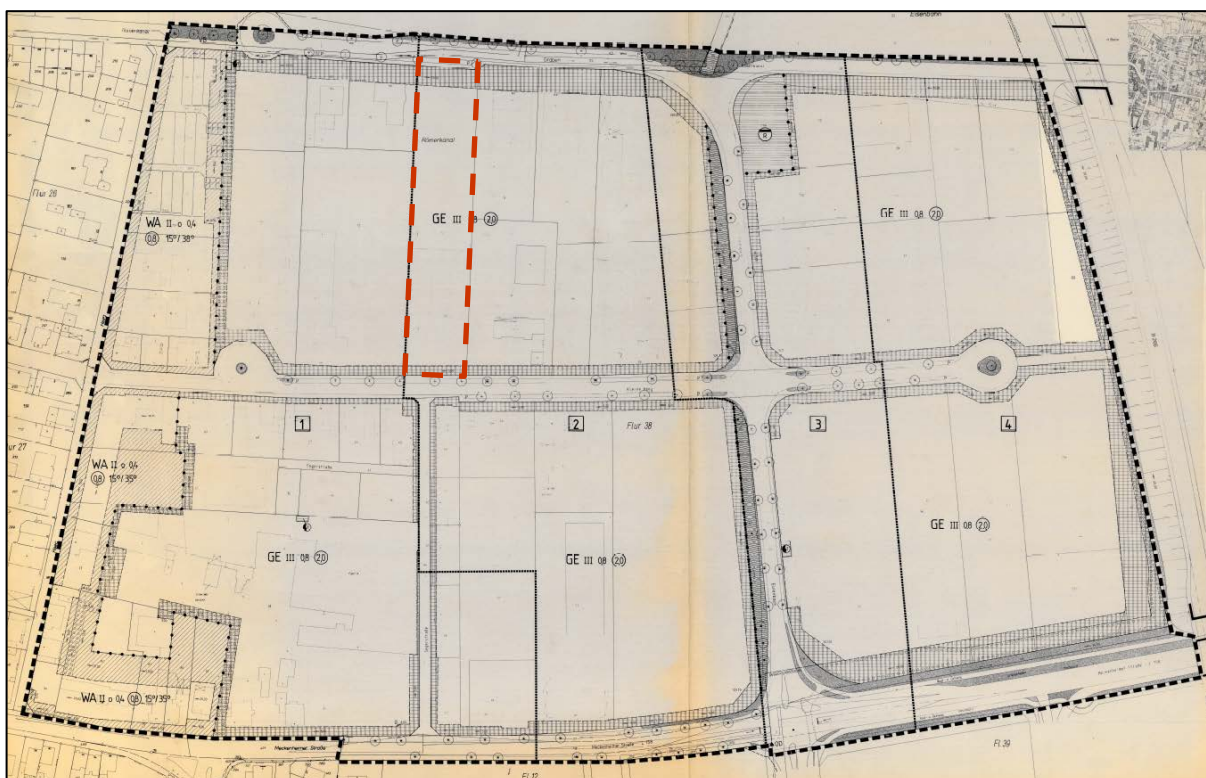


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan der Stadt Rheinbach, mit angezeigtem Geltungsbereich der IV. Änderung (ohne Maßstab, genordet)

Für den vorliegenden Änderungsbereich trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 3. Änderung folgende wesentliche Festsetzungen:

- Gewerbegebiet
- Grundflächenzahl 0,8
- Geschossflächenzahl 2,0
- große Baufenster, die nur vom öffentlichen Straßenraum begrenzt werden
- Nutzungszone 2: Ausschluss der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 1990
- Ausschluss von Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten, außer sie betragen nicht mehr als 10% - gedeckelt auf 100 m² - der Gesamtverkaufsfläche.

Aufgrund der angestrebten städtebaulichen Entwicklung hin zu einem kleinteiligen mischgebietsorientierten Gebiet stehen die Festsetzungen der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ dem angestrebten Ziel entgegen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist somit erforderlich.

1.4.5 Bauleitplanverfahren

Gemäß § 13a (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 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Bebauungsplan soll die als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Flächen künftig als Mischgebiet (MI) festsetzen. Das Planverfahren dient damit vordringlich der baulichen Nachverdichtung und der städtebaulich beabsichtigten Nachnutzung innerhalb eines bereits erschlossenen innerstädtischen Bereichs.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 5.200 m². § 17 Abs. 1 BauNVO legt eine Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für ein Mischgebiet bei 0,6 fest. Durch Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 S. 2 kann die GRZ um 0,2 erhöht werden. Damit ergibt sich eine maximal mögliche GRZ von 0,8 was wiederum einer maximal versiegelbaren Fläche von ca. 4.150 m² entspricht. Demnach wird der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegte Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt damit nicht vor. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiet / FFH-Gebiet) bestehen und Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen beachtet werden, 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, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

Unabhängig davon werden 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 die Tier- und Pflanzenwelt, der Naturhaushalt sowie die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung

Am 27.05.2019 hat der Rat der Stadt Rheinbach den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 4. Änderung beschlossen. Die Möglichkeit der Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie die Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 30.08.2019 im Zeitraum vom 30.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019.

Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung

Am 26.05.2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen, die Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 31.07.2020 im Zeitraum vom 12.08.2020 bis einschließlich 11.09.2020. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.07.2020 benachrichtigt und parallel beteiligt worden.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann nach § 13a BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Darstellung von größtenteils gewerblichen Bauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan deckt sich nicht mit den Planungsabsichten. Mit der Überplanung der gewerblichen Bauflächen hin zu gemischten Bauflächen verfolgt die Planung die langfristige städtebauliche und planungsrechtliche Zielvorstellung, u.a. weitere Wohnraumangebote im Kernstadtbereich bereitzustellen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.1 Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Bestandsnutzung im Plangebiet erfolgt über die nördlich und südlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Römerkanal“ und „Kleine Heeg“. Durch Unterteilung des ehemals zusammenhängenden Baufensters in drei Teilbereiche wird eine Erschließung im Innenbereich des Plangebiets erforderlich. Diese soll in Form einer privatrechtlichen Erschließung erfolgen und kann grundsätzlich von Norden oder Süden in das Plangebiet geführt werden. Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Plangebiets ist durch die unmittelbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich wird ein Gehrecht für das Flurstück 179, Gemarkung Rheinbach, Flur 38, festgesetzt, welches von der öffentlichen Verkehrsfläche „Kleine Heeg“ in das Plangebiet führt. Eine unmittelbare fußläufige Anbindung des inneren Baufeldes an den südlichen Bereich wird somit planungsrechtlich zusätzlich gesichert.

2.2 Stellplätze, ruhender Verkehr, Radverkehr, ÖPNV

Die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze für die Flächen des geplanten Mischgebiets sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Der Nachweis zur ausreichenden Stellplatzanzahl ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von den jeweiligen Bauherren zu führen. Somit sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenraum in Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch die hinzukommenden Nutzungen zu erwarten.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom wird durch das Wasserwerk Rheinbach sowie durch private Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die technischen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des Gebietes sind vorhanden und befinden sich innerhalb der plangebietsumgebenden öffentlichen Verkehrsflächen „Kleine Heeg“ und „Römerkanal“. Die Versorgung des Plangebiets kann somit gewährleistet werden.

2.3.2 Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bestehendes innerstädtisches Quartier handelt und die überplanten Flächen derzeit schon bebaut sind, besteht keine Verpflichtung zur Versickerung, zur Verrieselung oder zur ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß den Regelungen der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Die Entsorgung des anfallenden Regenwassers erfolgt mittels Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal, welcher nördlich und südlich in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Kleine Heeg“ und „Römerkanal“ verläuft.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt mittels Einleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal, welcher ebenfalls nördlich und südlich in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Kleine Heeg“ und „Römerkanal“ verläuft. Das Schmutz- und Regenwasser wird dabei in Weiterführung der Kläranlage Rheinbach zugeführt. Die vorhandene Kanalisation im öffentlichen Straßenraum ist für die durch die Nutzungsänderung anfallenden möglichen Mehrmengen an verschmutzten und nicht verschmutzten Abwässern ausreichend dimensioniert.

3. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Schaffung eines zukunftsfähigen und zeitgemäßen erweiterten Angebots stadträumlich verträglicher Nutzungen im Einklang mit dem umgebenden Bestand. Dazu sollen die Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung des westlich angrenzende Mischgebiets aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt werden. Die Festsetzungen sind des Weiteren mit dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet verträglich. Aufgrund der unterschiedlichen Lage innerhalb des Plangebiets werden für die äußeren Baufelder (MI1) und für das innere Baufeld (MI2) differenzierte Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung getroffen.

Auf Grundlage des Rheinbacher Einzelhandelskonzeptes, Stand September 2008, soll in den Mischgebieten MI1 + MI2 gem. § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässige Nutzung Einzelhandel ausgeschlossen werden. Des Weiteren sollen die gem. § 6 (2) Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein ausgeschlossen werden, da diese dem geplanten verdichteten, kleinteiligen Charakter sowohl in ihrer Ausdehnung als auch in Hinblick auf den zu erwartenden Besucherverkehr entgegenstehen würden. Die gem. § 1 (5) BauNVO allgemein zulässige Nutzung von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen und Darbietungen anbieten, werden ebenso aufgrund des zu erwartenden Besucherverkehrs ausgeschlossen.

Selbstständige Werbeanlagen werden ausgeschlossen, da innerhalb des Plangebiets Werbeanlagen nur dem Zweck des Hinweises auf die Stätte der Leistung im Plangebiet dienen sollen.

Aufgrund seiner Lage im Übergang zwischen einem gewerblich geprägten Gebiet und einem sowohl durch gewerbliche Nutzung als auch durch Wohnnutzung geprägten Gebiet, werden in den äußeren Baufeldern (MI1) Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit untergeordneten Verkaufsflächen zugelassen, wenn ihr angebotenes Sortiment aus eigener Herstellung stammt und sie an letzte Verbraucher verkaufen. Der damit verbundene untergeordnete Besucherverkehr ist von den öffentlichen Verkehrsflächen verträglich abwickelbar.

Auf Grundlage des zu erwartenden Besucherverkehrs bei Schank- und Speisewirtschaften sowie bei Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen diese gem. § 1 (5) BauNVO im MI2 ausgeschlossen werden. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können dagegen durch die in den MI1 vorhandenen vorteilhafteren Anbindungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Die weiteren allgemein zulässigen Nutzungen sind städtebaulich verträglich und dazu geeignet, aufgrund des städtebaulichen Nutzungscharakters des umgebenden Bestandes das Plangebiet zusätzlich nutzungsspezifisch zu beleben.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Trauf-, Gebäude- und Attikahöhe sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) soll die städtebauliche Entwicklung im Kontext der westlich angrenzenden Nutzungsstruktur hin zu einem mischgebietsorientierten Gebietscharakter aufgenommen und weiterentwickelt werden. Hierzu zählt insbesondere die differenzierte Trauf- und Gebäudehöhe im westlich angrenzenden Bestand. Die öffentliche Verkehrsfläche „Römerkanal“ befindet sich etwas tiefer als die Verkehrsfläche „Kleine Heeg“, sodass die westlich angrenzenden Bestandsgebäude entlang der Straße „Römerkanal“ tiefer liegen, als die südlich angrenzende Bebauung. Die dort festgesetzte Zweigeschossigkeit hat zur Folge, dass auch die Trauf- und Gebäudehöhen niedriger sind. In Anlehnung an die zweigeteilte Gebäudehöhe sollen auch die dieser Änderung zugrundeliegenden Trauf- und Gebäudehöhen im nördlichen Baufeld niedriger festgesetzt werden, als im übrigen Plangebiet.

Mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl gem. den Vorgaben des § 17 BauNVO einschließlich ihrer Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 (4) BauNVO soll ein möglichst sparsamer Umgang mit dem Boden insgesamt erreicht werden. Die innerstädtische Nachverdichtung eines bereits erschlossenen und teilweise bebauten Gebiets reduziert die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Der Bebauungsplan folgt somit dem Ziel der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung.

Um bei der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen von Gebäuden über Dach einen möglichst flexiblen Planungsrahmen zu ermöglichen, ohne dadurch das geplante städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen, sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe in Ausnahmefällen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Schornsteinen, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordneten Dachaufbauten u.ä. bis zu maximal 1,0 m zulässig. Gemeinsam mit dem zusätzlich erforderlichen Abstand zu den Gebäudekanten von mindestens 1,0 m soll jedoch die horizontale Gliederung und Proportion von Gebäuden mit erkennbaren Dachflächen sowie homogenen Dachkanten und Traufverläufen auch bei der Realisierung dieser Anlagen gewahrt werden. Der festgesetzte Mindestabstand dient zudem gleichzeitig auch einer erleichterten und gefahrloseren Erreichbarkeit der o. g. Anlagen im Zuge notwendiger Wartungsarbeiten.

3.3 Bauweise

Im Mischgebiet (MI1) wird die offene Bauweise festgesetzt. Durch die Zulässigkeit der verschiedenen Gebäudetypologien Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser soll das Plangebiet hinsichtlich einer möglichen diversifizierten Nutzungsmöglichkeit gestärkt werden, ohne dass hierdurch der geplante städtebauliche Charakter entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beeinträchtigt wird. Im Mischgebiet (MI2) wird die Zulässigkeit auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Mit der Beschränkung auf freistehende Einzel- und Doppelhäuser soll ein aufgelockerter städtebaulicher Charakter im Innenbereich gefördert werden. Mit der angestrebten zulässigen Bauweise soll der bereits vorhandene Charakter der Bestandsbebauung im Weste Richtung Osten harmonisch fortgeführt werden.

3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sollen eine kleinteilige Bebauungsstruktur sichern. Dazu werden jeweils an den Straßen „Römerkanal“ und „Kleine Heeg“ separate Baufelder ausgewiesen, welche die Gebäudeflucht entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der westlich angrenzenden Bebauung im Hinblick auf ein harmonisches Erscheinungsbild fortführen. Im Sinne der angestrebten offenen Bauweise zulässigen Bautypologien (vgl. *Punkt 3.3 Bauweise*) wird im Innenbereich ein separates Baufeld festgesetzt. Um die verkehrliche Anbindung des Innenbereichs in Form einer privatrechtlichen Erschließung sicherzustellen, wird das nördliche Baufeld entsprechend reduziert.

3.5 Stellplätze und Garagen

Die Anlage von überdachten Stellplätzen (Carports) sowie von Einzel- und Gemeinschaftsgaragen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Damit soll verhindert werden, dass entlang der Grundstücksgrenzen oberirdisch großflächig überdachte Anlagen mit der Wirkung hochbaulicher Anlagen entstehen, die durch Ihre Wirkung dem Ziel der kleinteiligeren Bebauung entgegenstehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind bereits ausreichend bemessen, die Unzulässigkeit der vorher genannten Anlagen im Bereich der Grundstücksgrenzen trägt zur städtebaulichen Ordnung im Plangebiet bei. Aufgrund der ausreichenden Bemaßung der überbaubaren Grundstücksflächen ist auch die Errichtung von unterirdischen Gemeinschaftsgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Die Anlage von offenen Stellplätzen ist grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da hierdurch die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt wird.

Durch die Zulässigkeit von Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Möglichkeit gegeben, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für den ruhenden Verkehr im Plangebiet unter der Erde unterzubringen. Tiefgaragen, deren obere Abschlussfläche außerhalb von Gebäuden und oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen liegen, sind mit kulturfähigem Substrat zu überdecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Mit der intensiven Begrünung der Tiefgaragen wird ein attraktiver Freiraum zugunsten der zukünftigen Bewohner gefördert und die Beeinträchtigungen der Umwelt minimiert.

Um einen ausreichenden Stauraum vor geschlossenen Garagen sicherzustellen, wird ein Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite festgesetzt. Dieser Stauraum kann als zusätzlicher Stellplatz dienen.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (3) BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Durch diese Regelung wird u.a. auch die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung

solarer Strahlungsenergie auf die überbaubaren Flächen beschränkt, der Gewinnung und Nutzung von solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik und Solarthermie) wird durch die Ausnahme von den Festsetzungen zu Dacheindeckungen dennoch planungsrechtlich ausreichend Raum gelassen.

Der Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 (1) und (3) BauNVO außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen entspricht dem städtebaulichen Ziel der größtmöglichen Reduktion von baulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen, welches sich ergänzend auch im Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen niederschlägt.

Um bei der Unterbringung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie den notwendigen Versorgungsanlagen des Gebiets in freiraumplanerischer und erschließungstechnischer Hinsicht größtmögliche Planungsfreiheit zu gewähren, sind Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO, die als Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen hergestellt werden, sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sollen, demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Förderung des Radverkehrs bewirkt nicht nur im Plangebiet Vorteile, sondern auch über das Plangebiet hinaus. Durch die Förderung des Radverkehrs kann die Anzahl an motorisierten Fahrten reduziert und so die Erzeugung von Lärm und Schadstoffen verringert werden. Daher sind überdachte und nicht überdachte Fahrradabstellplätze im Gegensatz zu Garagen und geschlossenen Stellplätzen auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig. Die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach legt Kriterien für Fahrradabstellplätze fest, die die Sicherung der Qualität der Fahrradabstellplätze zum Ziel haben und so zu einer Stärkung des Radverkehrs beitragen sollen. Dadurch können im Kernstadtbereich der Stadt Rheinbach Fahrten mit dem PKW vermieden werden und so mögliche negative Umweltauswirkungen verringert werden. Eine höhere bauliche Versiegelung des jeweiligen Grundstücks ist aufgrund der einzuhaltenden GRZ nicht möglich.

3.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen

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

3.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Um dem inneren Baufeld und deren zukünftigen Nutzungen eine fußläufige Anbindung zu den südlich und westlich gelegenen bereits vorhandenen Nutzungen im Kernstadtbereich zu ermöglichen, wird ein Gehrecht (GR) für das Flurstück 179, Gemarkung Rheinbach, Flur 38 festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung des inneren Baufeldes ist von Norden aus grundsätzlich möglich (vgl. Punkt 3.4).

3.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten, besonders vor dem Hintergrund häufiger auftretender Überwärmungen, soll ein Pflanzgebot für Laub- und Obstbäume festgesetzt werden. Baumstandorte bieten einen Lebensraum für die Tierwelt, attraktivieren die umgebende Bebauung, binden Schadstoffe aus der Luft und mindern Aufheizungseffekte im direkten Standortumfeld. Mit dem Pflanzgebot auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen soll zudem eine gleichmäßige Verteilung der Bäume erfolgen. Die Festsetzung der Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes in der jeweils geforderten Qualität stellt einen ökologisch möglichst wertvollen Bewuchs, auch unter Betrachtung der Klimafolgenanpassung, sicher.

3.10 Dachform und Dachneigung

Die Dachlandschaft der vorhandenen Bebauung im und um das Plangebiet wird vorwiegend von Sattel- und Walmdächern geprägt. Darüber hinaus weisen einige neuere Gebäude entlang der Straße „Römerkanal“ und „Kleine Heeg“ Flachdächer auf. Um ein homogenes städtebauliches Einfügen der Neubebauung zu gewährleisten, werden auch für das Plangebiet die Dachformen Satteldach und Walmdach mit einer zulässigen Dachneigung von 15° - 45° als allgemein zulässig festgesetzt. Um den städtebaulichen Charakter entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche fortzuführen sind darüber hinaus in den Baufeldern an der Straße „Römerkanal“ sowie „Kleine Heeg“ auch Flachdächer mit 0° - 6° Dachneigung für Hauptgebäude zulässig.

Bei untergeordneten baulichen Anlagen und Nebenanlagen, wie Garagen, Carports sind Flachdächer bis einschließlich 6° zulässig. Mit der Anlage begrünter Dächer kann der erfolgte Eingriff in den Boden minimiert werden. Somit wird mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt. Zudem tragen Dachbegrünungen zur Rückhaltung und zum verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser bei.

3.11 Dacheindeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung

In Anlehnung an den umgebenden Bestand sind für die Dächer im Plangebiet mit mehr als 6° Dachneigung nur Dachziegel/Dachsteine und/oder naturfarbendes Zinkblech in matter Ausführung zu verwenden. Zulässige Farben für Dachziegel/Dachsteine sind: Anthrazit, Schwarz, Grau, Braun, Rot bis Rotbraun. Zwischentöne sind zulässig. Damit wird einem einheitlichen Ortsbild Rechnung getragen. ~~Um den Einsatz von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dachflächen zu ermöglichen, werden diese von den Festsetzungen ausgenommen.~~ Um bereits planungsrechtlich mögliche Blendwirkungen von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf die umliegende Umgebung, im Besonderen auf die angrenzende Bahntrasse, auszuschließen, wird bei Satteldächern (SD) und Walmdächern (WD) die Anordnung der vorher genannten Anlagen nur parallel zur Dachfläche als zulässig festgesetzt.

Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis einschließlich 6° sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % ihrer gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen. Flachdächer von Garagen bis einschließlich 6° Dachneigung sind, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden, ebenfalls extensiv oder intensiv zu begrünen. Eine Dachbegrünung bei Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach (SD/WD) ist ebenfalls zulässig. Mit der Anlage begrünter Dächer kann der erfolgte Eingriff in den Boden minimiert werden. Somit wird mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt. Zudem tragen Dachbegrünungen zur Rückhaltung und zum verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser bei.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes Heimerzheim. Um einer möglichen Beeinträchtigung des Bodens sowie des Grundwasserkörpers entgegenzuwirken, werden daher unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen.

3.12 Fassaden- und Dachgestaltungen

Zugunsten einer homogenen Dachlandschaft sind Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen in einheitlicher Trauf- und Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe, einer einheitlichen Dachneigung und einheitlicher Farb- und Materialwahl auszuführen. Die Verwendung von grellen oder fluoreszierenden Fassadenfarben und -oberflächen wird ausgeschlossen, da die Fassadengestaltung baulicher Anlagen vor dem Hintergrund des neu zu entwickelnden Mischgebiets aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur möglichst zurückhaltend erfolgen soll. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel eines möglichst homogenen Einfügens von hinzukommender Bebauung. Mit dem Ausschluss soll neben dieser städtebaulichen Zielsetzung auch Konflikten durch mögliche tagsüber entstehende optische Stör-

und Blendwirkungen sowie durch mögliche Lichtimmissionen während der Dämmerungs- und Nachtphasen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen vorgebeugt werden. Zusätzlich soll mit der Festsetzung auch einer ungewünschten Fernwirkung von Gebäuden entgegengewirkt werden.

3.13 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

Um der Wahrung des Grundrechts auf Informationsfreiheit (Art. 5 GG) ausreichend Rechnung zu tragen, ist die Anlage von Satelliten-Empfangsanlagen im gesamten Plangebiet allgemein zulässig. Die Anordnung der Anlagen ist jedoch nur auf der Dachfläche von Hauptgebäuden zulässig. Bei Satteldächern und Walmdächern darf die Oberkante der Anlage die Dachhautoberkante (Firstlinie) nicht übersteigen. Zudem sind die Anlagen in ihrer Farbgebung der entsprechenden Dachfarbe ihres Aufstellungsortes anzupassen. Damit wird neben einer möglichen optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes durch diese Anlagen in der Gebäudeansicht zudem ein optisches Zurücktreten dieser Anlagen innerhalb der Dachflächen bewirkt und so möglichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild in Bezug auf die Dachlandschaft entgegengesteuert. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, sind Außenantennen generell unzulässig. Die Oberkante dieser Anlagen darf die jeweilige Dachhautoberkante (Firstlinie) bei Satteldächern und Walmdächern nicht übersteigen.

3.14 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Flächen

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

3.15 Einfriedungen

Der diesem Bauleitplanverfahren zugrundeliegende Gedanke der Schaffung von kleinteiligeren und durchgängigen Strukturen steht die mögliche Einfriedung in Form von Mauern entgegen. In Folge dessen sind Einfriedungen in Form von Mauern im Plangebiet allgemein unzulässig.

Um den Übergang der privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Raum harmonisch zu gestalten, ist die Grundstückseinfriedung nur in Form von laubtragenden Hecken zulässig. Zur Vermeidung von Angsträumen und um keine zu starke Trennwirkung zu erhalten, wird die Höhe der Einfriedung auf maximal 1,20 Meter begrenzt. Aus sicherheitstechnischen Gründen sind zusätzlich Zäune zulässig, sofern Sie die zulässige Höhe der Einfriedungen nicht überschreiten und im rückwärtigen Raum angeordnet werden.

Um auch innerhalb der privaten Grundstücksflächen Angsträume zu vermeiden, wird die maximale Höhe von Einfriedungen auf 1,80 m begrenzt. Weitere Einschränkungen von Einfriedungen innerhalb der privaten Grundstücke sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten heraus nicht erforderlich.

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen

Die Entwicklung des Plangebiets sieht eine Nutzungsänderung von einem Gewerbegebiet (GE) zu einem Mischgebiet (MI) vor. Die ehemals großen Baufenster mit einer zulässigen GRZ von 0,8 werden untergliedert und teilweise in ihrer Flächeninanspruchnahme reduziert. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Situation sind somit nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen im öffentlichen Raum durch die Unterbringung des hinzutretenden ruhenden Verkehrs infolge der zulässigen Nutzungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksflächen nach den Kriterien der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach herzustellen sind. Durch die allgemeine Zulässigkeit von Wohnnutzung innerhalb eines Mischgebiets sind grundsätzlich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur zu erwarten. Der Mehrbedarf kann durch die in ausreichendem Maße vorhandenen Einrichtungen (Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen) innerhalb der Kernstadt gedeckt werden.

4.2 Umweltauswirkungen

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Unabhängig davon sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die umweltrelevanten Belange einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu untersuchen und zu bewerten. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplans sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Aus dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I (ASP) zur vierten Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ geht hervor, dass im Plangebiet aufgrund der örtlichen Verhältnisse mögliche Beeinträchtigungen auf relevante Arten ausgeschlossen werden können. Durch Vorgaben zur zeitlichen Beschränkung von Rodungen und Abbrucharbeiten des Gebäudebestands werden Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG vermieden.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden. Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 Quadratmeter überbaubarer Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

4.2.1 Mensch und seine Gesundheit

Der bisher gültige Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ 3. Änderung weist die Flächen im Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) aus. Die 4. Änderung setzt den Bereich als Mischgebietsflächen (MI) fest. Gleichzeitig werden die vorher nur von den öffentlichen Verkehrsflächen begrenzten Baufenster untergliedert. Unverträgliche Lärmbeeinträchtigungen der umgebenden Bestandsnutzung sind aufgrund der reduzierten Emissionen eines Mischgebiets (MI) im Gegensatz zu einem Gewerbegebiet (GE) nicht zu erwarten.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ wurde ein schalltechnisches Prognosegutachten (Graner+Partner Ingenieure vom 29.10.2019) erstellt. Das Gutachten

stellt aufgrund der Einordnung der Straßen „Römerkanal“ als auch „Kleine Heeg“ als Erschließungs- bzw. Anliegerstraße fest, dass die Anforderungen hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen für Mischgebiete tag/nachts erfüllt werden. Das ermittelte Prognoseergebnis bezüglich der möglichen Gewerbelärmeinwirkungen kommt zu dem Ergebnis, dass auch unter einer „worst case Annahme“ die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete unterschritten, also eingehalten werden. Ein verträgliches Einfügen der geplanten Nutzung ist somit gewährleistet.

4.2.2 Boden

Die Flächen des Plangebiets befinden sich innerhalb der Kernstadt der Stadt Rheinbach. Das Gebiet unterteilt sich in bebaute und unbebaute Flächen. Aufgrund der momentanen Festsetzung und Nutzung als Gewerbegebiet (GE) ist für sämtliche Böden von einer anthropogenen Vorbelastung auszugehen. Schutzwürdige Böden sind durch die Änderung der Planung nicht betroffen. Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

Die Inanspruchnahme teilweise versiegelten Bodens führt dennoch zu einem Eingriff, da durch die geplante Zulässigkeit der anteiligen Überbauung der Bodenhaushalt beeinträchtigt und diese Flächen zukünftig nicht mehr für Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre zur Verfügung stehen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die bisher gültige Versiegelungsobergrenze von 80% nicht überschritten, somit ergeben sich gegenüber dem bestehenden planrecht keine erhöhten Versiegelungswerte. Durch die innerstädtische Lage und die damit verbundene bereits vorhandene Erschließung ergibt sich im Gegensatz zu einer Außenentwicklung ein geringerer Flächenverbrauch, wodurch die hier in Rede stehende Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Gebiets vor einer Außenentwicklung vorzuziehen ist. Alternativen zur Standortwahl ergaben sich darüber hinaus nicht, da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren lediglich um eine Änderung eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

4.2.3 Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swisttal-Heimerzheim-Ludendorf (Wasserschutzzone III B) des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal. Zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes werden unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedachte Dächer innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen. Um einer möglichen Verunreinigung des Grundwassers entgegenzuwirken, wird die unterirdische Lagerung (fester, flüssiger, löslicher) wassergefährdender Stoffe generell ausgeschlossen, oberirdische Lagerbehälter auf maximal 20.000 l beschränkt. Zusätzlich müssen diese die Anforderungen an eine Lagerung in einem Wasserschutzgebiet erfüllen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung der lokalen Verhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser wird in Folge der Planung nicht bewirkt, da es sich um eine innerstädtische Fläche handelt, die bereits teilweise versiegelt ist. Zu einer möglichen Verringerung des Wasserabflusses, zur Speicherung von Niederschlagswasser und dem verzögerten Abfluss kann jedoch die festgesetzte Dachbegrünung von Hauptgebäuden mit Flachdach sowie Garagen und Stellplätzen mit einer Dachneigung bis einschließlich 6° beitragen. Dabei wird das Wasser zunächst vom Schichtaufbau bis zur Wassersättigung aufgenommen und durch Transpiration der Pflanzen und Verdunstung aus dem Schichtaufbau wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der Wasserabfluss von überschüssigen Wassers erfolgt mit deutlicher zeitlicher Verzögerung und schränkt Spitzenbelastungen der Kanalisation ein. Zudem kann die empfohlene Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser z. B. in Zisternen oder anderen Regenwassersammelbehältern zur Gartenbewässerung zu einer weiteren deutlichen Verringerung der Spitzenbelastung der Kanalisation und der Gewässer beitragen. Durch die vorgenannten empfohlenen Maßnahmen können positive Wirkungen auf das gesamte Abflussgeschehen erreicht werden.

4.2.4 Artenschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP) durchgeführt. Es hat sich gezeigt, dass es keine Hinweise auf aktuelle oder ehemalige Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet gibt. Zusätzlich verfügen die untersuchten Gebäude über ein geringes Habitatpotential, da eine mögliche Nutzung der Gebäude als Nist- und Quartierstandorte im Winterhalbjahr aufgrund von fehlendem Dämmmaterial als Witterungs- und Frostschutz sowie der anthropogen bedingten Störung ausgeschlossen werden kann.

Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes ist hingegen im Sommerhalbjahr von einem gewissen Potential für spalten- und nischenbewohnende Tierarten wie zum Beispiel dem Haussperling, Hausrotschwanz sowie Fledermäusen auszugehen, sodass die Abbrucharbeiten ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 31. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden dürfen. Ebenso ist ein Nisten von bestimmten Vogelarten in den auf der Fläche stockenden Gehölzen im Sommerhalbjahr nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG muss die Rodungsmaßnahme der Gehölze deshalb gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG innerhalb des Zeitraumes zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG durch die geplante Abbruchmaßnahme und die Wohnbebauung sind bei Einhaltung der angegebenen Abbruchzeit- und Rodungszeiten auf der Grundlage der Kartierung für die potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten nicht feststellbar.

Der Flächenverlust durch das Vorhaben wird überdies als gering eingestuft und die vorher angeführten Arten verfügen über einen Aktionsradius, der die Erschließung von im klein- und großräumigen Umfeld vorhandenen Nahrungshabitaten von vergleichbarer oder besserer Qualität ermöglicht. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG ist damit ausgeschlossen.

Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass infolge der Änderung des Bebauungsplanes Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes auszuschließen sind. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) 1-3 BNatSchG sind bei Einhaltung der Abbruch- und Rodungszeiträume nicht zu erwarten.

4.2.5 Klima

Von Bebauung freigehaltene Flächen, sowie Grünflächen, leisten grundsätzlich einen Beitrag zur Verbesserung stadtklimatischer Verhältnisse. Mit der Realisierung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die zuvor tatsächlich bereits teilweise versiegelten und teilversiegelten Freiflächen beansprucht. Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist jedoch als verträglich anzusehen, da aufgrund der untergeordneten baulichen Entwicklung (keine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung) kein erkennbarer wesentlicher Nachteil für das Meso- oder Makroklima des Stadtgebietes bewirkt wird. Beeinträchtigungen könnten sich lediglich durch Staubemissionen während der Bauphasen ergeben. Diese sind jedoch nicht als dauerhafte Beeinträchtigung der vorhandenen klimatischen Situation zu werten.

Die festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen bei Hauptgebäuden mit Flachdach sowie Garagen und überdachten Stellplätzen bei einer Dachneigung bis einschließlich 6° wirken sich mindernd auf den Eingriff in das Mikroklima aus, da der Aufheizungseffekt verringert und die örtliche Verdunstungsleistung erhalten bzw. heraufgesetzt wird. Die Auswirkungen der beabsichtigten Baumaßnahmen sind in Bezug auf den thermischen und lufthygienischen Ausgleich nicht von erheblicher Bedeutung.

Die Stadt Rheinbach legt in ihrem integrierten Handlungskonzept für den Klimaschutz in der Stadt Rheinbach (März 2010) Empfehlungen für eine energiebewusste Bauleitplanung dar, um die Belange des Klimaschutzes im

Rahmen der Stadtentwicklung zu stärken. Auch bleiben Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie von den Festsetzungen zur Dacheindeckung unberührt.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind aktuell durch ~~die Energiesparverordnung (EnEV) 2016~~ **das Gebäudeenergiegesetz (GEG)** rechtlich geregelt, so dass auf der Ebene der Bauleitplanung kein Regelungsbedarf besteht. Aufgrund ~~der EnEV des GEG~~ sind neben architektonischen und baulichen auch die anlagentechnischen Einflüsse zu berücksichtigen. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird von der Festsetzung eines Gebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b 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. Da es sich bei der geplanten Nutzung um einen baulichen Annex handelt, soll die energetische Versorgung der hinzutretenden Nutzung gemäß dem vorhandenen Bestand erfolgen. Den allgemeinen Grundsätzen des Klimaschutzes wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen.

4.2.6 Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind lediglich temporär, ausgelöst durch möglicherweise hohe Baumaschinen, wie etwa Baukräne u. ä. zu erwarten. Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der innerstädtischen Lage mit umgebender Bestandsbebauung und den Festsetzungen zur sich in den umgebenden Bestand einfügenden Gebäudehöhe nicht zu erwarten.

4.3 Bilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation

Im beschleunigten Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ökologische Maßnahmen zum Ausgleich oder zum Ersatz sind nach dem Ergebnis der Planung mit dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung daher nicht erforderlich.

4.4 Kosten und Finanzierung

Mit Ausnahme der Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens entstehen für die Stadt Rheinbach keine weiteren Kosten.

4.5 Städtebauliche Kenndaten

Aus den Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ ergeben sich folgende ermittelte städtebauliche Kenndaten:

Gesamtfläche	5217 m²	100 Prozent
Mischgebiet (MI)	5217 m²	100 Prozent

Rheinbach, den

Ludger Banken
Bürgermeister