

Stadt Rheinbach

Begründung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße –
Turmstraße“**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB**

Innerörtliche Nachverdichtung zu Wohnzwecken

URBANOPHIL.KOELN

Städtebau | Stadtentwicklung | Bauleitplanung
Verfahrensmanagement | Moderation

Philipp Skoda
Stadtplaner

Schirmerstraße 30
50823 Köln

Tel: 0176 / 2345 1895
mail@urbanophil.koeln
www.urbanophil.koeln

Inhalt

1	Ziele und Zwecke der Planung	5
2	Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich	6
3	Planungsvorgaben und Planungsrecht	7
3.1	Regionalplan	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Natur- und Umweltschutz	8
4	Bebauungsplan	9
4.1	Bauleitplanverfahren	9
4.2	Vorhaben- und Erschließungsplan	9
4.3	Städtebauliches Konzept	10
5	Festsetzungen des Bebauungsplans	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4	Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen	12
5.5	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.6	Lärm	13
5.7	Vorhaben- und Erschließungsplan	15
5.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzung	15
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	15
6.1	Fahrerschließung und Verkehrsaufkommen	15
6.2	Ver- und Entsorgung	16
7	Auswirkungen des Bebauungsplans	16
7.1	Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen	16
7.2	Umweltauswirkungen	17
8	Kosten und Finanzierung	19

1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) ist Eigentümerin der Flurstücke 17/4, 17/5, 213, 400 und 401 auf Flur 21, Gemarkung Rheinbach, entsprechend der Grundstücke Münstereifeler Straße 39, 41, 43, 45, 47 und 49 mit den dortigen sechs Mehrfamilienhäusern aus dem Jahr 1952. Die südlichen Grundstücksteile zur Turmstraße und zum Münstergäßchen sind bisher unbebaut und sollen durch mehrgeschossigen Wohnungsbau nachverdichtet werden. Hierfür hat die BlmA, als Vorhabenträgerin, einen Einleitungsantrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt.

Bisher liegt für die betreffenden Grundstücke kein Bebauungsplan vor, so dass Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB nach ihrem Einfügen entsprechend der vorliegenden Prägung der näheren Umgebung zu beurteilen sind. Da aus dieser Gemengelage keine hinreichenden Kriterien für das Einfügen der neuen Bebauung abgeleitet werden können, soll der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ dient der Nachverdichtung der bisher unbebauten Grundstücksteile und somit der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Mit der Planung wird der grundsätzliche Vorrang der Nutzung bereits erschlossener Grundstücke innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs vor der Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen berücksichtigt. Die im Plan festzusetzende Grundfläche liegt unterhalb des in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwerts von 20.000 m². Weitere auf diese Höchstgrenze anzurechnende Flächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht gegeben. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiete / FFH-Gebiete) 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 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

Hintergrund für das Vorhaben an der Münstereifeler Straße ist folgender: Auf dem Wohngipfel der Bundesregierung wurde ein umfassendes Maßnahmenbündel vereinbart, um den Wohnungsneubau zu stärken und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Die BlmA als zentrales Immobilienunternehmen des Bundes wird in den kommenden Jahren ihren Teil dazu beitragen. Die Bundesregierung hat im Rahmen der auf dem Wohngipfel ins Leben gerufenen Wohnraumoffensive zur Verbesserung des Angebotes von bezahlbarem Mietraum die BlmA mit der Prüfung von Standorten zur Neubebauung beauftragt.

In Städten mit angespannten Wohnungsmärkten, wie Rheinbach, wurden die BlmA-eigenen Wohnliegenschaften einer eingehenden Prüfung zur Umsetzungsmöglichkeit der Verdichtung, Aufstockung bzw. Neubebauung unterzogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die BlmA-Wohnliegenschaft Münstereifeler Str. 39-49 in Rheinbach grundsätzlich zur Schaffung von neuem Wohnraum geeignet ist.

Eine Aufgabe der BlmA ist die Bereitstellung von Wohnungen für die Wohnungsfürsorge des Bundes. Die Wohnungsfürsorge zielt besonders auf Bundesbedienstete der unteren und mittleren Besoldungsgruppen ab. Zur Deckung dieses Bedarfs nutzt sie überwiegend eigene Wohnungen. Aufgrund des aktuellen und erwarteten Marktgeschehens ist die Zahl der Wohnungen an vielen Bedarfsstandorten zu vergrößern. Die Erweiterung des Portfolios erfolgt unter anderem durch den eigenverantwortlichen Bau von Wohnungen auf Liegenschaften der BlmA.

Als weitere Maßnahme wurde die Deckelung der Mieten der BlmA-eigenen Wohnungen durch den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages verabschiedet. Demnach hat sich die BlmA dazu verpflichtet, ihre Wohnungsmieten stets am unteren Niveau des Mietspiegels zu orientieren und ihre Mieten zudem bei 10 €/m² nettokalt zu deckeln.

Zusätzlich ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die Schaffung von Wohnungen analog dem Wohnraumförderungsgesetz NRW (öffentlich geförderter Wohnungsbau) in Höhe von ca. 10 % vorgesehen, so dass 100 % preisgedämpfter Wohnungsbau entstehen wird.

2 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ mit einer Fläche von ca. 4.736 m² umfasst Teile der Flurstücke 199, 17/4, 17/5, 213, 400 und 401 auf Flur 21 der Gemarkung Rheinbach. Er entspricht dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Teilgrundstücke der Bestandsgebäude an der Münstereifeler Straße. Lediglich die neu geplante Tiefgaragenzufahrt zwischen den Häusern Nr. 47 und 49 sowie die geplanten Gemeinschaftsstellplätze zwischen den Häusern Nr. 39 und 41 sind Bestandteil des Plangebietes, hier verläuft die Grenze des Geltungsbereiches bis zur Münstereifeler Straße. Des Weiteren wird das Plangebiet begrenzt durch:

- Die Turmstraße im Süden,
- die Grundstücke Turmstraße 46 (Flurstück 104) / Münstergäßchen 38 (Flurstück 106), das Münstergäßchen und den Fußweg zwischen Münstergäßchen und Münstereifeler Straße im Südosten und Osten
- sowie das Grundstück Münstereifeler Straße 51 (Flurstück 198) im Westen.

Das Areal liegt innenstadtnah, ca. 500 Meter westlich der Rheinbacher Kernstadt. Über die nahe verlaufende Umgehungsstraße B 266 ist Rheinbach mit den benachbarten Gemeinden verbunden. Die Wohngebäude Münstereifeler Straße 39-49 sowie das Plangebiet befinden sich südlich der Münstereifeler Straße in einem gewachsenen Wohngebiet, das durch eine Mischung aus Mehr- und Einfamilienhäusern bebaut ist. Die Münstereifeler Straße dient als südwestliche Ortseingangsstraße.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungserweiterung, welche unmittelbar an den historischen Stadtkern Rheinbachs anschließt. Es befindet sich somit in kurzer Entfernung zur Innenstadt mit seinen Versorgungs-, Kultur-, Freizeit- und Einzelhandelsangeboten sowie sozialen Einrichtungen. Außerdem verfügt das Plangebiet aufgrund seiner integrierten und zentralen Lage über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die nächste Bushaltestelle „Münstereifeler Straße“ befindet sich im Kreuzungsbereich der Münstereifeler Straße mit der Turmstraße in ca. 50 m Entfernung. Der Bahnhof Rheinbach, welcher die Schienenverbindung nach Bonn und Euskirchen herstellt, ist nach etwa 700 m zu erreichen. Aus diesen Gründen ist das Plangebiet besonders zur Nachverdichtung und für innerstädtisches Wohnen geeignet.

3 Planungsvorgaben und Planungsrecht

3.1 Regionalplan

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

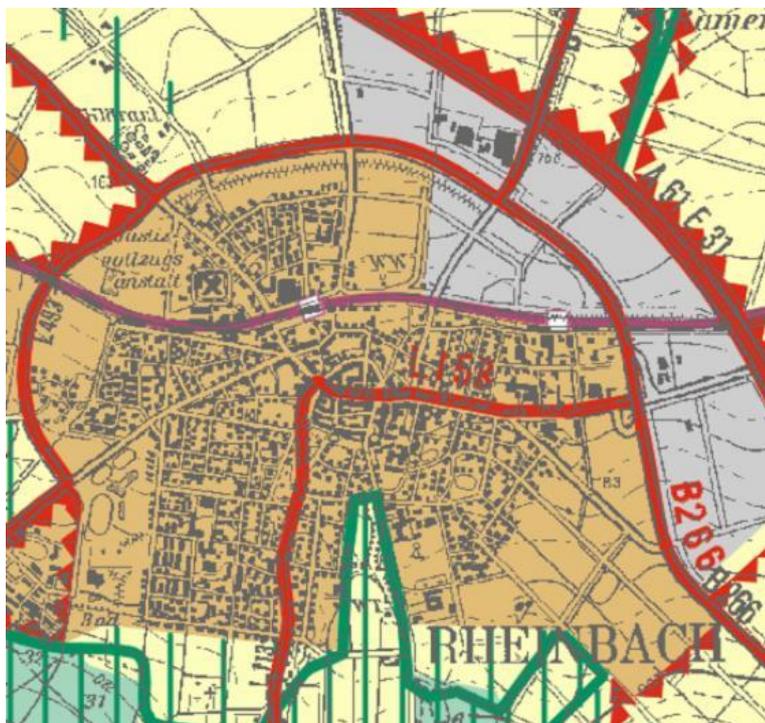


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan (BezReg Köln)

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

Das Ziel der Planung ist eine Nachverdichtung zu Wohnzwecken und entspricht somit einer Entwicklung aus dem Regionalplan.

3.2 Flächennutzungsplan

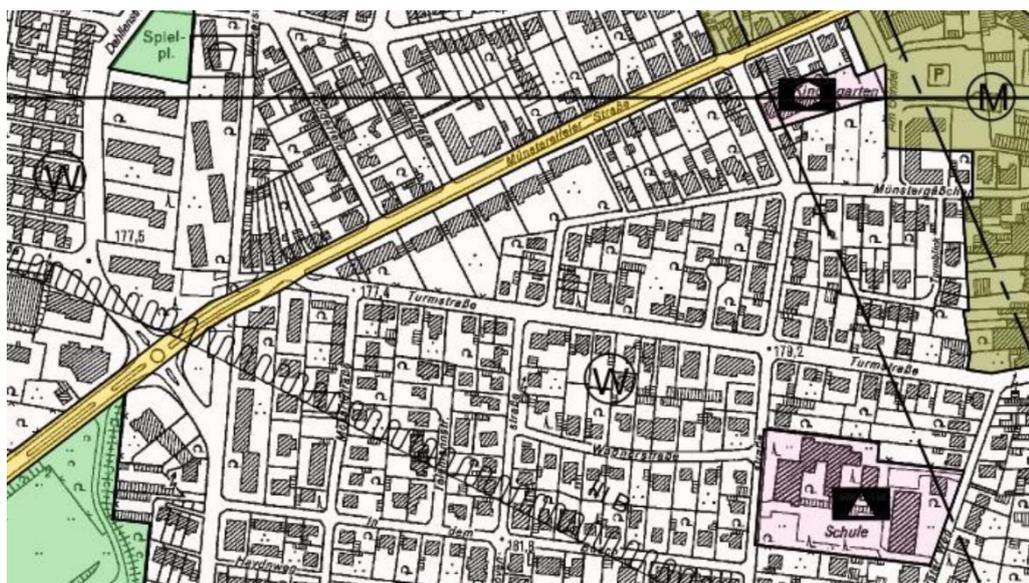


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinbach vom Dezember 2011 stellt die Plangebietsfläche als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Das Ziel der Planung ist eine Nachverdichtung zu Wohnzwecken und entspricht somit einer Entwicklung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach.

3.3 Natur- und Umweltschutz

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

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

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

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rheinland (NTP-010) und wird hier der Anreise- und Siedlungszone zugeordnet (siehe Maßnahmenplan Zweckverband Naturpark Kottenforst-Ville 2002, Karte 2: Erholungsentwicklung). Das Gebiet des Naturparks bildet ein Mosaik aus naturnahen und dicht besiedelten Flächen.

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

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Swisttal Heimherzheim Ludendorf, Wasserschutzzone III B, des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal und innerhalb der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes Dirmerzheim ab dem Jahr 2050.

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

Vorliegend findet der Eingriff auf einer bisher unbebauten Fläche statt, die jedoch auch nach § 34 BauGB gemäß den für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zulässigen GRZ-Werten hätte über-/unterbaut bzw. versiegelt werden können. Eingriffe gelten daher im Sinne des § 1a (3) Satz 6 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.

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, wird 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. Die Ergebnisse dieses Prüfverfahrens müssen nach den fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzrechtes beurteilt werden und unterliegen daher nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

4 Bebauungsplan

4.1 Bauleitplanverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 16.03.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird zur Nachverdichtung der vorhandenen Ortslage als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Zudem beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 16.03.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“.

4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Rahmen des Vorhabens sind die folgenden vier Geschosswohnungsneubauten vorgesehen:

Haus 1: Dreispänner, süd-orientiert (ca. 800,5 m² BGF R oberirdisch)

Haus 2: Vierspänner, süd-orientiert (ca. 1.053,0 m² BGF R oberirdisch)

Haus 3: Zweispänner, ost-west-orientiert (ca. 624,0 m² BGF R oberirdisch)

Haus 4: Dreispänner, ost-west-orientiert (ca. 800,5 m² BGF R oberirdisch)

Insgesamt ist damit eine oberirdische Brutto-Grundfläche (BGF) für den Regelfall (R) – also ohne Kellergeschosse, Terrassen und Balkone – von ca. 3.276 m² geplant. Dies entspricht einer Wohnfläche von ca. 2.450 m², die sich auf ca. 36 Wohnungen aufteilt.

Gemäß dem erforderlichen Schlüssel für Pkw-Stellplätze der Stadt Rheinbach von 1,5 Stellplätzen pro 100 m² BGF Wohnen (beinhaltet private und Besucherstellplätze) ergibt sich – zusätzlich zum Erhalt der vorhandenen Stellplätze für die Bestandsgebäude – ein Bedarf von rund 49 neuen Stellplätzen. Im vorliegenden Vorhaben mit 36 Wohnungen entspricht dies umgerechnet einem Schlüssel von 1,36 Stellplätzen pro Wohneinheit.

Die 49 neuen Stellplätze werden großteils in einer Tiefgarage bei den Häusern 1 und 2 (32 Stellplätze) sowie auf neu zu errichtende oberirdische Stellplätze beim Bestandsgebäude Münstereifeler Straße Nr. 39 (10 Stellplätze) und bei den Häusern 3 und 4 (7 Stellplätze) untergebracht. Mit der überwiegenden Unterbringung der neuen Stellplätze in der Tiefgarage soll die Beeinträchtigung des Außenraums durch oberirdische Stellplatzanlagen reduziert und eine attraktive Außenraumgestaltung gewährleistet werden.

Gemäß dem erforderlichen Schlüssel für Fahrradstellplätze der Stadt Rheinbach von 2 Stellplätzen pro 100 m² BGF Wohnen ergibt sich für die Neubebauung ein Bedarf von rund 66 überdachten Fahrradstellplätzen. Diese werden verteilt im Plangebiet an oberirdischen Stellplatzanlagen untergebracht. Hierbei war zum einen das Ziel, aus Gründen der Funktionalität, eine möglichst kurze Distanz zu den einzelnen Hauseingängen zu erreichen. Zum anderen sollte durch Einhaltung eines angemessenen Abstandes aber auch eine Beeinträchtigung der Erdgeschosswohnungen und ihrer Außenbereiche vermieden werden.

Die nördlichen Bestandsgebäude bleiben erhalten. Lediglich im Osten und Westen entfallen die dortigen vierbündigen Garagen, um hier – unter Nutzung des Geländeversprungs – die Zufahrt der Tiefgarage (zwischen Münstereifeler Straße 47 und 49) sowie oberirdische Stellplätze für die Neuplanung (zwischen Münstereifeler Straße 39 und 41) zu errichten. Die entfallenden acht Garagenstellplätze werden als oberirdische Stellplätze im Vorbereich der Bestandsgebäude ersetzt.

Das Vorhaben wird auf einem separaten Blatt der Planurkunde dargestellt.

4.3 Städtebauliches Konzept

Die neue Bebauung knüpft an die zum Bestand orientierten städtebaulichen Raumkanten an. Das städtebauliche Konzept sieht die Nachverdichtung mit Integration der Bestandsgebäude zu einem revitalisierten Siedlungsgefüge mit einer qualifizierten Gestaltung der Außenbereiche vor. Um einen schlüssigen Übergang zur neuen Bebauung herzustellen, werden die ortsbildprägenden Satteldächer aufgegriffen. Die vorgeschlagene Bauweise aus freistehenden Baukörpern orientiert sich an der Bestandssituation aus ebenfalls überwiegend freistehenden Gebäuden.

Auch die Gebäudehöhen entwickeln sich aus den vorhandenen Strukturen. So orientieren sich die Neubauten mit ihren zwei Vollgeschossen (römisch „II“ in der Planzeichnung) und einem zusätzlichen Dachgeschoss unter dem Satteldach zum einen an den nördlichen Bestandsgebäuden an der Münstereifeler Straße. Zum anderen greifen sie die gegenüberliegenden Gebäude an der Turmstraße und am Münstergäßchen auf, welche ebenfalls überwiegend zwei Vollgeschosse aufweisen.

Die städtebauliche Situation an der Turmstraße wird durch neue Kanten gefasst und durch die zwei traufständigen Baukörper (Haus 1 und 2) arrondiert. Haus 1 und 2 bilden damit eine gemeinsame Fluchtlinie mit den angrenzenden Bestandsgebäuden entlang der Turmstraße.

Die beiden ost-west-orientierten Baukörper im östlichen Bereich (Haus 3 und 4) sind giebelständig zum Münstergäßchen ausgerichtet. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung im Münstergäßchen mit einer heterogenen Dachlandschaft giebel- und traufständiger Wohnhäuser.

Freiraum/Grünkonzept

Bestand und Nachverdichtung bilden einen Blockinnenbereich mit qualitätvollen Aufenthaltsbereichen. Hier sollen die beiden gemäß Satzung der Stadt Rheinbach erforderlichen Kleinkindspielflächen (insgesamt ca. 170 m²) integriert werden. Ebenerdige überdachte Fahrradstellplätze sorgen für ein komfortables Mobilitätsangebot. Im Zusammenhang mit den Gärten der Bestandsgebäude an der Münstereifeler Straße soll so eine „Grüne Mitte“ in Form eines weitgehend begrüntem gemeinschaftlich nutzbaren Hofes entstehen. Die vorhandene begrünte Böschung (siehe Vermessergrundlage in Bebauungsplanzeichnung) sorgt für einen Übergang zwischen Neubebauung und Bestandsgärten und vermittelt den Höhenversprung.

Die geplante Tiefgarage ragt im nordwestlichen Bereich – insbesondere im Bereich der Tiefgaragenzufahrt – über die vorhandene Böschung hinaus. Eine entsprechende Modellierung der Böschung wird im weiteren Verfahren geprüft. Um die Gärten der Bestandsbebauung jedoch nicht zu stark zu verkleinern, kann hier – statt einer geneigten Böschungskante – eine bauliche Auskragung erforderlich sein. Diese bauliche Kante würde entsprechend begrünt (z. B. Spalierbepflanzung, Hecken), um die negative Auswirkung auf die Bestandsgebäude und ihre Außenbereiche zu minimieren. Die Freiflächen der neuen Bebauung zu den Straßen bzw. Nachbargrundstücken werden mit Hecken eingefriedet.

Ob die drei Bestandsbäume im Vorbereich der Häuser 1 und 2 an der Turmstraße (Bäume Nr. 12, 13 und 14 in Vermessergrundlage, siehe Bebauungsplanzeichnung) aus bautechnischen Gründen erhalten werden können, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Ein weiterer Bestandsbaum am Münstergäßchen (Baum Nr. 17) kann aufgrund der dort erforderlichen Erschließung für die Häuser 3 und 4 nicht erhalten werden. Alle entfallenden Bäume werden durch die dauerhafte Neuanpflanzung von gleichwertigen Bäumen ersetzt. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, ob zusätzliche Baumstandorte realisiert werden können, um eine attraktive Außenanlagengestaltung zu erreichen.

5 Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

In vorhabenbezogenen Bebauungsplänen erfolgen die planerischen Festsetzungen regelmäßig vorhabenspezifisch und grenzen sich dadurch von einer sogenannten Angebotsplanung üblicher Bebauungspläne ab (siehe auch Abschnitt 5.7 – Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben ist nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach BauNVO gebunden.

Für das Plangebiet wurde eine vorhabenkonkrete Festsetzung getroffen, wonach ausschließlich das Wohnen und – entsprechend § 13 BauNVO – Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig sind. Die sonstigen dienenden Einrichtungen und Anlagen (Stellplätze, Garagen, Spielplätze usw.) sind ebenfalls generell zulässig, da sie mit dem Wohnen in direktem Zusammenhang stehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 bestimmt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden. Dies entspricht der üblichen Regelung gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO.

Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Zufahrtsrampe der Tiefgarage ausgenommen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 überschritten werden. Hiermit soll einer möglichen Grundstücksteilung und einer damit verbundenen ungleich verteilten GRZ Rechnung getragen werden. Diese mögliche ungleiche Verteilung rührt daher, dass in der Tiefgarage bei den Häusern 1 und 2 auch Stellplätze der Häuser 3 und 4 untergebracht sind und diese damit größer dimensioniert ist als erforderlich. Die Errichtung einer eigenen Tiefgarage für die Häuser 3 und 4 wäre aufgrund der geringen Anzahl an Stellplätzen mit

einem hohen Bau- und Kostenaufwand verbunden und wurde daher im Rahmen der Entwurfsplanung verworfen. Bezogen auf das Gesamtgrundstück wird, auch bei Einbeziehung der Tiefgarage, eine GRZ von 0,6 eingehalten.

Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen ergibt sich eine rechnerische GFZ von 0,8, welche deutlich unter der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 1,2 liegt. Mit der Begrenzung auf zwei Vollgeschosse wird die Einfügung in die überwiegend zweigeschossige Umgebung gewährleistet.

Um eine weitere Überhöhung der Gebäude auszuschließen werden für die Baukörper maximal zulässige Traufhöhen oberhalb des zweiten Geschosses sowie maximal zulässige Firsthöhen festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhen beziehen sich auf den höchsten gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der harten Bedachung.

Die festgesetzten Maximalhöhen besitzen, im Vergleich zur Planung des Vorhaben- und Erschließungsplans, einen Puffer von etwa 0,50 m. Dadurch sollen Erweiterungsmöglichkeiten sowie Unvorhersehbarkeiten bei der Planung berücksichtigt werden. Um die Kubatur dennoch weitestgehend zu bestimmen dürfen die Maximalhöhen um nicht mehr als 60 cm unterschritten werden.

Für die Neubebauung sind bei einem Geländeniveau zwischen 177,00 m über NHN im östlichen und 177,80 m über NHN im westlichen Bereich bei einer Traufhöhe von bis zu 186,10 m über NHN Wandhöhen von etwa 8 m und Gebäudehöhen von etwa 12,50 m über dem heutigen Gelände möglich.

Um die erforderlichen haustechnischen Anlagen, wie z.B. Schornstein, Antennen oder Solaranlagen, zu ermöglichen, kann die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe durch haustechnische Anlagen um bis zu 1,20 m überschritten werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Bei den Neubauten an der Turmstraße nimmt die Baugrenze die Bauflucht der angrenzenden Nachbarbebauung auf, um so eine städtebauliche Einbindung zu gewährleisten.

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Flexibilität wird gemäß § 23 (3) Satz 2 BauNVO eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3,00 m zugelassen, sofern die zulässige GRZ dadurch nicht überschritten wird. Dies eröffnet einen gewissen Gestaltungsspielraum, ohne den Entwurf, stadträumliche Ziele oder nachbarliche Belange in Frage zu stellen. Die Möglichkeiten der Befreiung gemäß § 31 BauGB bleiben davon unberührt.

5.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Um gestalterisch unbefriedigende Situationen zu vermeiden, sind Pkw- und Fahrradstellplätze sowie Tiefgaragen auf den privaten Grundstücksflächen ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den Tiefgaragen sind, zur Vermeidung von unattraktiven oberirdischen Versorgungseinrichtungen, auch Technikräume zulässig.

Standplätze für Abfallbehälter sind auf den privaten Grundstücksflächen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der Tiefgaragen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um eine Beeinträchtigung des Außenraums weitgehend zu reduzieren.

Weitere Nebenanlagen, außer den vorgenannten, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m² und einer Baumasse von 100 m³ sowie mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Damit soll ein gewisses Maß an Flexibilität gewährleistet, der Eingriff in den Außenraum jedoch reduziert werden.

5.5 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um die Freiflächen attraktiv zu gestalten sowie einen ökologischen und stadtklimatischen Beitrag zu leisten, sind diese, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, dauerhaft zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten. Dies gilt auch für die Freiflächen oberhalb der Tiefgarage. Um hier eine intensive Begrünung zu gewährleisten, sind die Tiefgaragen mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat / Erdreich zu überdecken.

Ob die drei Bestandsbäume im Vorbereich der Häuser 1 und 2 an der Turmstraße (Bäume Nr. 12, 13 und 14 in Vermes-sergrundlage, siehe Bebauungsplanzeichnung) aus bautechnischen Gründen erhalten werden können, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Ein weiterer Bestandsbaum am Münstergäßchen (Baum Nr. 17) kann aufgrund der dort erforderlichen Erschließung für die Häuser 3 und 4 nicht erhalten werden. Alle entfallenden Bäume werden durch die dauerhafte Neuanpflanzung von gleichwertigen Bäumen ersetzt.

Weitere Bepflanzung und Baumstandorte werden im Einzelnen abgestimmt und Gegenstand des Durchführungsvertrages. Für die zu fällenden Bäume ist ein adäquater Ersatz in entsprechender Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.6 Lärm

5.6.1 Lärmgutachten

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (vgl. Büro für Schallschutz – Michael Mück, Herzogenrath, 30.11.2020) wurde die Immissionsbelastung aus Straßen- und Schienenlärm sowie Gewerbelärm untersucht. Das Gutachten kommt zu den in den folgenden Abschnitten dargestellten Ergebnissen.

Straßenverkehrslärm

Im Prognose-Nullfall werden an der Bestandsbebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nahezu in allen betrachteten Geschossen im Plangebiet tags und nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden im Prognose-Nullfall eingehalten.

Im Prognose-Planfall rückt die Planbebauung hinter die Bestandsbebauung. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags wird für die Neubebauung eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005 nachts von 45 dB(A) wird an der südlichen Neubebauung an den Südfassade zum Teil überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden an der Planbebauung eingehalten.

Der sogenannte Sanierungswert von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts wird im Prognose-Planfall nicht erreicht bzw. überschritten. Der Sanierungswert wird aus der 16. BImSchV abgeleitet. Bei einer erstmaligen Überschreitung dieses Wertes sind Minderungsmaßnahmen zwingend durchzuführen.

Schienenverkehrslärm

Es zeigt sich, dass die Geräusche verursacht durch den öffentlichen Schienenverkehrslärm, die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in allen betrachteten Geschossen im Plangebiet tags und nachts unterschreiten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden ebenfalls deutlich unterschritten. Diese Ergebnisse decken sich mit den Beobachtungen vor Ort.

Gewerbelärm

Es zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts im Plangebiet unterschritten werden.

5.6.2 Lärmschutzmaßnahmen

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Zur Beurteilung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile der geplanten Gebäude sieht die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin) die Festlegung maßgeblicher Außenlärmpegel – eingeteilt in 5 dB-Klassen – nach freier Schallausbreitung vor.

Aufgrund des rechtlich unstrittigen Flächenbezugs der Größe „Lärmpegelbereich“ wird im Bebauungsplan der ermittelte Lärmpegelbereich (LPB) III festgesetzt. Der Zusammenhang zwischen den 5dB-Klassen der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und den Lärmpegelbereichen ist folgendermaßen definiert:

LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
I	≤ 55
II	≤ 60
III	≤ 65
IV	≤ 70
V	≤ 75
VI	≤ 80
VII	> 80*
	*Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Durch die Neuplanung und die damit verbundene Eigenabschirmung der Gebäude verändern sich die Lärmpegelbereiche entlang der Fassaden, insbesondere an den Gebäuderückseiten. Daher wird die Möglichkeit zur Minderung der Schallschutzmaßnahmen eingeräumt, wenn im Baugenehmigungsverfahren niedrigere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Aufgrund der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 ist ein ausreichender Schallschutz innerhalb der Räume nur bei geschlossenen Fenstern möglich. Es besteht jedoch aus bautechnischer und hygienischer Sicht die Notwendigkeit eines ausreichenden Luftwechsels. In der EnEV werden eine gleichzeitige Dichtheit des Baukörpers und ein ausreichender nutzerunabhängiger Luftwechsel gefordert.

Ein gekipptes Fenster bewirkt eine Minderung von etwa 10-15 dB(A). Für ein gesundes Schlafen ist ein Innenraumpegel von ca. 25-30 dB(A) notwendig. Dies bedeutet, dass bei einem Beurteilungspegel von mehr als 45 dB(A) in der Regel ein gesundes Schlafen nicht gewährleistet werden kann. Die Fenster in diesem Raum sind somit geschlossen zu halten.

Die Gesamtbeurteilungspegel im Nachtzeitraum liegen an der südlichen Neubebauung an den Südfassade zum Teil höher als 45 dB(A). Daher müssen bei Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) die Fenster aus Gründen des Schutzes vor Außenlärm geschlossen bleiben. Hier ist somit keine Lüftung über Fenster in Kippstellung möglich. Die notwendige Lüftung ist daher über ein geeignetes Lüftungskonzept bei geschlossenen Schlafräumenfenstern oder andere geeignete Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen.

5.7 Vorhaben- und Erschließungsplan

Gemäß § 12 (3a) Satz 1 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Mit dieser im vorhabenbezogenen Bebauungsplan üblichen Festsetzung wird garantiert, dass die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht zugunsten anderer als der gemäß dem beschlossenen Konzept vereinbarten Nutzungen missbraucht werden.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Dachform

Innerhalb des Plangebiets sind die Dächer baulicher Anlagen ausschließlich in Form von Satteldächern (Dachneigung 35 bis 45°) zulässig. Dächer von Nebenanlagen, wie überdachten Fahrradstellplätzen, sind hiervon ausgenommen. Durch diese Festsetzung wird das gestalterische Einfügen der Wohngebäude in die umgebende Bebauung gesichert.

Dachaufbauten

Um auch im Dachgeschoss attraktiven Wohnraum mit angemessenen Wohnflächen zu schaffen, sind Dachaufbauten, wie Dachgauben und Zwerchhäuser, deren Gesamtlänge je Dachfläche weniger als die Hälfte der darunterliegenden Gebäudewand beträgt, zulässig.

Einfriedungen

Um ein einheitliches gestalterisches Bild zu schaffen und unattraktive sichtbare Zaunanlagen zu verhindern, werden Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Alternativ sind Zäune, mit davor gepflanzten Hecken, bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen.

Abfallbehälter

Zur Vermeidung gestalterisch unbefriedigender Situationen müssen oberirdische Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Bereich der Außenanlagen von mindestens drei Seiten und in einer Höhe, die mindestens der Höhe der Abfallbehälter entspricht, durch Hecken oder ähnliche Bepflanzungen dauerhaft eingegrünt werden. Soweit der Zugang von den öffentlichen Verkehrsflächen aus einsehbar ist, ist dieser zusätzlich abzuschirmen.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Fahrerschließung und Verkehrsaufkommen

Die Neubauten sind über die Turmstraße und das Münstergäßchen verkehrlich erschlossen. Für die Häuser 1 und 2 an der Turmstraße ist eine Tiefgarage vorgesehen, deren Zufahrt von der Münstereifeler Straße zwischen den Gebäude Nr. 49 und 47 erfolgt. Der vorhandene Geländeversprung kann hier zur Verkürzung der Rampenlänge genutzt werden. Da in der Tiefgarage auch Stellplätze der Häuser 3 und 4 am Münstergäßchen untergebracht werden, ist ein gemeinsamer Zugang im Innenhof vorgesehen. Weitere oberirdische Stellplätze der Häuser 3 und 4 sind unmittelbar vor den Gebäuden am Münstergäßchen sowie bei Gebäude Münstereifeler Straße Nr. 39 (Zufahrt von Münstereifeler Straße) vorgesehen.

Erforderliche Fahrradstellplätze werden in Form von überdachten Stellplatzanlagen verteilt im Außenbereich festgesetzt. Hierbei war zum einen das Ziel, aus Gründen der Funktionalität, eine möglichst kurze Distanz zu den einzelnen Hauseingängen zu erreichen. Zum anderen sollte durch Einhaltung eines angemessenen Abstandes aber auch eine Beeinträchtigung der Erdgeschosswohnungen und ihrer Außenbereiche vermieden werden.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (vgl. PTV Transport Consult, Düsseldorf, Stand 02/2021) wurden durchschnittliche Tagesverkehre des Quell- und Zielverkehrs für die geplante Bebauung an der Münstereifeler Straße dargestellt. Der MIV-Anteil von 53 % wurde in Anlehnung an den „Nahverkehrsplan 2012 plus“ des Rhein-Sieg-Kreises gewählt. Der Wert von 33 Wohneinheiten wurde gemäß des städtebaulichen Konzeptentwurfs vom 29.06.2020 gewählt. Alle weiteren Parameter entsprechen den typischerweise für ein Wohngebiet angesetzten Größenordnungen. In diesem Rahmen sind die Angaben als Durchschnittswerte zu verstehen, die das durch die neue Wohnbebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen fachgerecht abbilden:

Kenngroße	Wert	Summe
Anzahl Wohneinheiten [WE]	33	
Durchschnittliche Haushaltsgröße [EW/WE]	3,25	
Durchschnittliche Wege/Person·d	3,75	
MIV-Anteil	53 %	
Pkw-Besetzungsgrad	1,3	
Besucherverkehr	5 %	
Wirtschaftsverkehr [Kfz-Fahrten/EW·d]	0,1	
Durchschnittlicher Tagesverkehr [Kfz/24h]	86	
Durchschnittlicher Zielverkehr [Kfz/24h]	86	
Quellverkehr Morgenspitze [Kfz/h]	8	12
Quellverkehr Abendspitze [Kfz/h]	4	
Zielverkehr Morgenspitze [Kfz/h]	4	10
Zielverkehr Abendspitze [Kfz/h]	6	

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Entwässerung

Die geplanten Gebäude sollen an die bestehenden zentralen Versorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Das Schmutzwasser soll über das vorhandene Kanalnetz in einem Mischsystem der Abwasserbehandlungsanlage Rheinbach zugeführt werden. Dies ist mit dem Tiefbauamt hinsichtlich der verfügbaren Dimensionierung abzustimmen.

Für das Baugrundstück ist nach Landeswassergesetz zu prüfen, ob das Niederschlagswasser vor Ort versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Diese Prüfung erfolgt parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren.

6.2.2 Versorgungsleitungen

Die notwendigen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Telekommunikation sind in den angrenzenden Straßen (Münstereifeler Straße, Turmstraße, Münstergäßchen) vorhanden.

7 Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen

Das geplante Neubauvorhaben entspricht, durch die Schaffung von Wohnraum in einer zentralen und integrierten städtischen Lage, dem bundesweiten und im BauGB definierten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zur Reduzierung

des Landschaftsverbrauchs im Außenbereich. Das bisher mindergenutzte Grundstück erhält dadurch eine dem städtebaulichen Kontext des vorhandenen Wohngebietes angemessene Nachverdichtung. Die Fortführung der Bauflucht an der Turmstraße ermöglicht einen ruhigen und geschützten Innenhof. Auch tragen die zusätzlichen Bewohner zur Stärkung des nahegelegenen Stadtzentrums von Rheinbach als Einzelhandels- und Versorgungsschwerpunkt bei. Darüber hinaus ist mit dem Vorhaben die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im zentralen Bereich der Stadt Rheinbach verbunden (siehe Abschnitt 1 – Ziele und Zwecke der Planung).

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (vgl. PTV Transport Consult, Düsseldorf, Stand 02/2021) wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Neubausvorhabens untersucht. Für die rechnerischen Leistungsfähigkeitsnachweise wurden dabei in der Prognose, neben den Neuverkehren für das Vorhaben am Dreeser Weg, drei weitere tangierende Planungen („Majolika-Quartier“, „Pallotti-Areal“ sowie der Neubau eines REWE-Centers) berücksichtigt. Für die umliegenden Knotenpunkte wurde im September 2020 eine kamerabasierte Verkehrserhebung durchgeführt. Basierend auf den Ergebnissen wurden die individuellen Spitzenstunden und Analyseverkehrsbelastungen ermittelt. Aufgrund möglicher verkehrlicher Einflüsse durch die Pandemie des Coronavirus SARS-CoV-2 wurden diese Ergebnisse außerdem mit einer vergangenen Erhebung aus dem Jahr 2017 plausibilisiert.

Da während der Abendspitze wesentliche Abweichungen zwischen den beiden Erhebungstagen auftraten, wurde ein zusätzlicher „kritischer Belastungsfall“ betrachtet, für den die erhobenen Verkehrsstärken in den betroffenen Verkehrsströmen pauschal vergrößert wurden. Die Überprüfung der Leistungsfähigkeiten führt zu den folgenden Ergebnissen:

- An den beiden vorfahrtgeregelten Knotenpunkten KP 7 (Münstereifeler Straße / Turmstraße) und KP 8 (Münstereifeler Straße / Schumannstraße) ergeben sich für den Analysefall, den Prognose-Null-Fall und den Prognose-Plan-Fall jeweils sehr gute Verkehrsqualitäten (QSV A).
- Am KP 9 (Kreisverkehr Münstereifeler Straße / L493) ergeben sich für den Analysefall, den Prognose-Null-Fall und den Prognose-Plan-Fall jeweils sehr gute Verkehrsqualitäten (QSV A).
- Am KP 10 (Kreisverkehr Münstereifeler Straße / Aachener Straße) ergeben sich für den Analysefall in der Morgen- und Abendspitze jeweils sehr gute Verkehrsqualitäten (QSV A). In der Abendspitze des Prognose-Null- sowie Prognose-Plan-Falls ergibt sich eine geringe Verschlechterung um eine Qualitätsstufe in die QSV B.
- An den drei mit Rechts-vor-Links-Regelungen gestalteten Knotenpunkten KP 11 (Münstergäßchen / Schumannstraße), KP 12 (Turmstraße / Münstergäßchen) und KP 14 (Turmstraße / Schumannstraße) ergeben sich für den Analysefall und die beiden Prognosefälle jeweils sehr gute Verkehrsqualitäten (QSV A, B).
- Am KP 13 (Turmstraße / Martinstraße) ergeben sich in der Morgenspitze für den Analysefall, den Prognose-Null-Fall und den Prognose-Plan-Fall jeweils gute Verkehrsqualitäten (QSV B). In allen drei Fällen für die Abendspitze resultieren befriedigende Verkehrsqualitäten (QSV C).

Leistungsfähigkeitsdefizite sind also an keinem der Knotenpunkte zu erkennen. Stellenweise bewirken jedoch vor allem die Mehrverkehre der umliegenden Planungen eine Einstufung in die nächstschlechtere Qualitätsstufe. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die rechnerische Leistungsfähigkeitsbewertung auf Basis der Einzelbetrachtung für jeden Knotenpunkt erfolgt. Netzzusammenhänge oder Wechselwirkungen zwischen den Knoten werden deshalb nicht oder nur bedingt berücksichtigt. Besonders am KP 10 werden die daraus resultierenden Auswirkungen beim Vergleich der rechnerischen Bewertung mit den tatsächlichen Verkehrssituationen deutlich.

Insgesamt lässt sich sagen, dass für alle acht Knotenpunkte im Untersuchungsgebiet ein leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet ist. Dabei ergeben sich für die meisten Knotenpunkte mindestens gute Verkehrsqualitäten (QSV B). Aus der Untersuchung geht weiterhin hervor, dass zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes keine Änderungen an den Verkehrsflächen erfolgen müssen.

7.2 Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die umweltrelevanten Belange einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege geprüft. Grundlage der Prüfung sind 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. Zur Untersuchung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden ein Verkehrs- und ein Lärmgutachten erstellt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass – unter Einhaltung der oben beschriebenen Maßnahmen zum Schallschutz – durch die Ergänzung der bestehenden Nutzung und die bauliche Nachverdichtung keine wesentlichen Belastungen für seine Nutzer und die angrenzenden Nutzungen hervorgerufen werden.

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 eine Nachverdichtung auf einem bisher mindergenutzten Grundstück.

Es ist davon auszugehen, dass die Schutzwürdigkeit des Bodens auf dem Plangrundstück aufgrund natürlicher Bodenfruchtbarkeit bzw. hoher Regulations- und Pufferfunktion potenziell hoch ist. Diese Bodenkategorie ist örtlich wie regional sehr häufig. Ob dies zutrifft, ist anhand der Bodenkarte der schutzwürdigen Böden 3 zu verifizieren. Gleichzeitig weist die genannte Kartierung für den Stadtbereich eine geringe Wahrscheinlichkeit der Naturnähe aus. Entsprechend steht dem Vorhaben voraussichtlich 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 hinausgeht. 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 hinaus verbleibende 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.

Wasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangrundstück ist Teil des zentral entwässerten Siedlungsbereichs. Durch die geplante Überbauung mit Gebäuden und Nebenanlagen wird die Neubildungsrate des Grundwassers herabgesetzt. Im weiteren Verfahren wird geprüft, in wie weit das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann.

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

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist derzeit noch durch Freiflächen geprägt. Die hieraus resultierende Biotopsituation steht der Planung nicht entgegen. Eine bereits eingeholte artenschutzrechtliche Einschätzung zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbots-tatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG zeigt auf, dass artenschutzrechtliche Belange dem Verfahren nicht entgegenstehen. Faunistische Besonderheiten sind aus heutiger Sicht nicht zu erwarten.

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. Dennoch ist der Eingriff in das Schutzgut Klima als verträglich anzusehen, da er keinen erkennbaren wesentlichen Nachteil für das Meso- oder Makroklima des Stadtgebietes hat.

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden werden aktuell durch die Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und das GebäudeEnergieGesetz (GEG) geregelt. Damit besteht auf 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 gemäß § 9 (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.

Landschaftsbild / Erholung

Das Plangrundstück und seine derzeitige Bebauung bilden keinen wesentlichen Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes. Der Wert des privaten Grundstücks für die Erholung ist sehr gering.

8 Kosten und Finanzierung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten des Planverfahrens einschließlich der notwendigen Fachgutachten. Der Stadt Rheinbach entstehen, bis auf die hoheitlichen, nicht umlegbaren Kosten der Durchführung des Bauleitplanverfahrens, keine Kosten.

Stand: 19.02.2021