

Stadt Rheinbach Ortsteil Wormersdorf

Bebauungsplan Nr. 1 - 2. Änderung



Erläuterungen zum Städtebaulichen Konzept



Stand: 5. Juli 2017



53881 Euskirchen, Hollandstraße 20

Inhalt	Seite
1. Anlass und Zielsetzung	1
2. Das Plangebiet	1
3. Planungsrechtliche Situation	2
4. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	3
5. Städtebauliches Konzept	4
6. Städtebauliche Auswirkungen	5
7. Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan	6
8. Städtebauliche Kenndaten	7

1. Anlass und Zielsetzung

In der Ortslage von Wormersdorf beabsichtigt ein Grundstückseigentümer seine derzeit für eine landwirtschaftliche Nutzung beanspruchten Flächen und Gebäude aufzugeben und das gesamte Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen.

Dieses Vorhaben berücksichtigt damit die im Ortsteil Wormersdorf nach wie vor bestehende Nachfrage nach Wohnraum, sowohl im Segment der Einfamilienhäuser als auch im Geschosswohnungsbau. Aktuell besteht im Ortsteil Wormersdorf kein adäquates Angebot an diesen Wohnformen. Somit erfolgt mit diesem Vorhaben eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung und Stabilisierung des Ortsteils.

Im Zusammenhang mit der angestrebten Bebauung steht das Ziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieser Wohngebäude. Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Vorhaben stimmt insofern mit den Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Rheinbach für den Ortsteil Wormersdorf überein.

2. Das Plangebiet

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Rheinbach bezieht sich im Wesentlichen auf eine private Grundstücksfläche (Flurstück 35) im Eckbereich zwischen der Kannenbäckerstraße und der Brückenhofstraße. Diese Fläche ist zurzeit im nördlichen Grundstücksbereich mit landwirtschaftlichen Gebäuden (Viehstall und Lagerhalle) bebaut. Die Restflächen werden überwiegend als Wiese genutzt.

Des Weiteren wurde die im Osten unmittelbar angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Kannenbäckerstraße, mit Fahrbahn und beidseitigem Gehweg) ins Plangebiet mit einbezogen, um notwendige Anpassungen des dortigen Straßenquerschnittes vornehmen zu können.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich somit auf die Flur 19, Flurstücke 35, 60 tlw. und 97 tlw. und Flur 20, Flurstück 200 tlw., Gemarkung Wormersdorf, mit einer Plangebietsgröße von rd. 1,05 ha.

Das Gelände im Plangebiet fällt von der Kannenbäckerstraße nach Nordosten um rd. 3,5 m, was einer Geländeneigung von rd. 2,8 % entspricht.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch eine vorhandene Bebauung,
- im Osten durch die Grundstücke östlich der Brückenhofstraße,
- im Westen durch die Kannenbäckerstraße.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der nachfolgenden **Abb. 1** zu entnehmen.

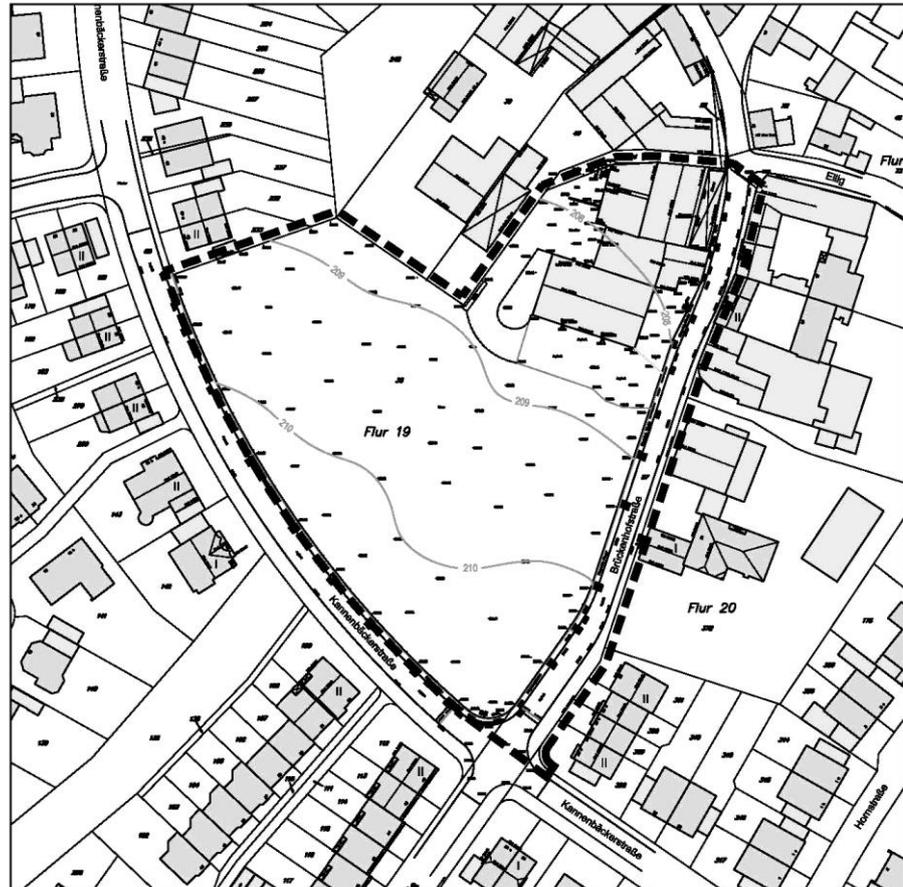


Abb. 1 Plangebietsabgrenzung, geordnet, ohne Maßstab

3. Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist das Plangebiet für den Bereich des unbebauten Grundstücks als Wohnbaufläche (W) und für den Bereich des bebauten Grundstücks als Gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung ist somit gemäß § 8 (2) BauGB zum Teil nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Insofern wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Hierzu ist kein förmliches Änderungsverfahren notwendig.

Bebauungsplan

Für das Änderungsgebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 "Tomberger Straße", 1. Änderung der Stadt Rheinbach, der am 1. Juni 1985 bekanntgemacht wurde.

Der Bebauungsplan Nr. 1 sieht für die Baufläche im Änderungsgebiet bereits eine Bebauungsmöglichkeit parallel zur Brückenhofstraße vor, mit folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Eingeschränktes Dorfgebiet (MD). Zulässig sind derzeit nur Wirtschaftsstellen für landwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
- 16 m tiefes Baufenster mit max. zwei Vollgeschossen und anschließend ein 24 m tiefes Baufenster mit max. einem Vollgeschoss
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8
- offene Bauweise

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung in dem vom Baugesetzbuch (BauGB) mit der Novelle vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) eingeführten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Dabei werden die Verfahrensvereinfachungen des § 13 (3) Satz 1 BauGB angewendet: Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

4. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Tatsächliche Gegebenheiten

Die Grundstücksflächen des Flurstücks 35 können durch die vorhandenen beiden Erschließungsstraßen (Kannenbäckerstraße und Brückenhofstraße) erschlossen werden. Sie werden derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche – Wiese – genutzt. Im nordöstlichen Übergang zur Ortsmitte befinden sich zwei landwirtschaftlich genutzte Gebäude (Viehstall und Lagerhalle).

Im westlichen Bereich der Lagerhalle befindet sich auf dem Dach ein Mobilfunkmast.

Die westlich und südlich des Plangebiets in den vergangenen Jahren entstandenen Wohngebiete bestehen im Wesentlichen aus freistehenden eingeschossigen Einzelhäusern und zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern, mit ausgebauten Dachgeschossen und einer GRZ von rd. 0,4. Östlich der Brückenhofstraße befindet sich zu Beginn eine zweigeschossige Reihenhauserzeile während zur Dorfmitte hin Bebauungen mit dorfgebietsähnlichen Strukturen vorherrschen, die allesamt aber weder eine land- noch eine forstwirtschaftliche Nutzung beinhalten.

Eingriff und Ausgleich

Das BauGB sieht für "Bebauungspläne der Innenentwicklung" in § 13a (2) Ziff. 4 vor, dass im beschleunigten Verfahren naturschutzrechtliche Eingriffe als "vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" gewertet werden. Die Regelung verweist ausdrücklich auf § 1a (3) Satz 6 BauGB.

Ein Ausgleich ist also trotz eines Eingriffs in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

5. Städtebauliches Konzept

Bebauung

Die geplante Bebauung gliedert sich in einen Bereich mit ausschließlich Doppelhäuser und einen Bereich mit Mehrfamilienhäuser.

Im Bereich der Kannenbäckerstraße sind acht zweigeschossige Doppelhäuser in Fortsetzung der vorhandenen Doppelhausbebauung geplant.

Aufgrund der vorhandenen Grundstückstiefe östlich der Kannenbäckerstraße wurden zudem im dortigen Blockinnenbereich vier weitere Doppelhäuser angeordnet. Die Doppelhausgrundstücke haben eine Größe von rd. 240 m² bis rd. 310 m².

Im Bereich der Brückenhofstraße und im Eckbereich zur Kannenbäckerstraße sind in Anlehnung an die dortige Gebäudestrukturen fünf zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen geplant, die dem nach Norden fallenden Gelände entsprechend giebelständig zur Brückenhofstraße angeordnet wurden.

Die geplanten Bebauungen orientieren sich hinsichtlich der Gestaltung (Gebäudehöhe, Dachneigung- und -form) weitestgehend an der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Im gesamten Baugebiet sind ausschließlich Satteldächer vorgesehen. Die Stellung der Gebäude (= Ausrichtung der Dachflächen) wurde so gewählt, dass für alle Dächer eine Süd- bis Süd-West-Ausrichtung besteht.

Insofern ist die Möglichkeit für eine aktive Sonnenenergienutzung durch die Anordnung von Solarthermie und Photovoltaikerelementen auf den Dächern gegeben.

Erschließung

Das neue Baugebiet grenzt unmittelbar an die Kannenbäckerstraße und die Brückenhofstraße.

Die Doppelhausgrundstücke an der Kannenbäckerstraße haben mit ihren Zugängen, Garagen und Stellplätzen eine direkte Anbindung an die öffentliche Erschließungsstraße.

Von der Brückenhofstraße aus führt eine öffentliche Stichstraße, mit einer Wendeanlage für Müllfahrzeuge, ins Plangebiet. Hieran schließt sich ein privater 4,5 m breiter Erschließungsweg für die dortigen vier Doppelhäuser an. Zudem sind dort einige öffentliche Besucherparkplätze für das Wohnquartier vorgesehen.

Die Mehrfamilienhäuser sind von der Brückenhofstraße aus fußläufig erreichbar. Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht. Die drei Mehrfamilienhäuser im südlichen Baugebiet und die zwei Mehrfamilienhäuser im nördlichen Baugebiet erhalten jeweils eine zugeordnete Tiefgarage mit Zu-/Ausfahrt zur Brückenhofstraße.

Die Brückenhofstraße hat aktuell eine Fahrbahnbreite von rd. 4,5 m und beidseitige Gehwege in unterschiedlichen Breiten von rd. 1,0 m bis rd. 1,75 m. Mit der Realisierung des Plangebietes ist ein Ausbau der Brückenhofstraße geplant, d.h. eine Verbreiterung der Fahrbahn auf 5,5 m, einem 2,0 m breiten Längsparkstreifen an der Westseite der Brückenhofstraße und einem 2 m breiten Gehweg, statt der bisherigen Breite von rd. 1,5 m.

Für die Kannenbäckerstraße ist im Bereich des Plangebietes mit der Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ebenfalls eine Verbreiterung des vorhandenen Gehweges von rd. 1,6 m auf 2,0 geplant. Sowohl im Bereich der Brückenhof- als auch im Bereich der Kannenbäckerstraße ist für diese Verbreiterungsmaßnahmen die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen (Flurstück 35) erforderlich.

Bei der Kannenbäckerstraße soll im Bereich des Plangebietes weiterhin - wie bisher - eine Bus-Haltestelle vorgesehen werden. Eine Anordnung dieser Haltestelle ist aufgrund der benötigten Aufstelllänge von rd. 14 – 16 m im Bereich der Doppelhäuser jedoch nicht möglich, da hierdurch die Garagen- und Stellplatzzufahrten eingeschränkt würden. Insofern wurde die Bus-Haltestelle im Bereich des Mehrfamilienhauses angeordnet.

Grün- und Freiflächen

Auf den Doppelhausgrundstücke soll jeweils mindestens eine Baumpflanzung erfolgen.

Baumpflanzungen sind auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser (MFH) geplant, wobei die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im weiteren Verfahren geklärt wird.

Im Blockinnenbereich ist ein rd. 400 qm großer, privater Quartiersplatz vorgesehen, in dem für alle Gruppen der Bevölkerung des Baugebiets spezifische Anlagen und Einrichtungen denkbar sind, wie z.B. Kinderspielplatz (für die Mehrfamilienhäuser wird eine Fläche von rd. 200 m² benötigt), Grillplatz o.ä..

Zur Gliederung des Quartierplatzes aber auch als Schattenspender sind dort Baumpflanzungen vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die **Versorgung** des Baugebiets mit Gas, Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikationslinien erfolgt durch den Anschluss an die in den umgebenden Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen.

Zudem wird überlegt, die geplanten Gebäude innerhalb des Baugebiets über ein zentrales Blockheizkraftwerk (BHKW) zu versorgen.

Ob eine Trafostation für das Baugebiet erforderlich wird, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Die **Entsorgung** des Plangebietes ist wie folgt vorgesehen:

Schmutzwasser

Die Einleitung des Schmutzwassers ist sowohl in den Mischwasserkanal in der Kannenbäckerstraße als auch in den Mischwasserkanal in der Brückenhofstraße vorgesehen.

Niederschlagswasser

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Brückenhofstraße eingeleitet werden. Aufgrund der begrenzten Aufnahmefähigkeit dieses Mischwasserkanals fand eine Überprüfung durch die Fa. Rheinplan statt. Das Ergebnis dieser Überprüfung hat ergeben, dass sowohl das im Plangebiet anfallende Schmutz- als auch das Niederschlagswasser problemlos in den Mischwasserkanal in der Brückenhofstraße eingeleitet werden kann.

6. Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Entwicklung des Baugebiets und der damit verbundenen Schaffung von Wohnraum sind grundsätzlich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Insbesondere der durch den Bevölkerungszuwachs entstehende Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen für Kinder (öffentliche Spielplätze, Kindertages-, Kindergarten- und Grundschulplätze) ist hierbei zu beachten.

Diese vorgenannten Einrichtungen sind im näheren Umfeld in ausreichendem Maße, bezogen auf die Größe des Baugebiets und der zu erwartenden Einwohner, vorhanden. Die Grundschule liegt in der Ortsmitte, der Kindergarten an der Klostersgasse, ein Bolzplatz zwischen Lohestraße und Ahrweg und ein öffentlicher Spielplatz am südlichen Ende der Straße Brückenacker.

7. Geplante Festsetzungen im Bebauungsplan

Bei den Bauflächen im Plangebiet ist gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) insgesamt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) vorgesehen, wobei alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen werden sollen. Damit soll verhindert werden, dass sich hier flächen- und verkehrsintensive Einrichtungen, in einem mehr für Wohnungsbau bestimmten Gebiet, ansiedeln.

Im Randbereich zur Kannenbäckerstraße und zum Teil im Blockinnenbereich sollen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauungen, ausschließlich Doppelhäuser (DH) in offener Bauweise (o) festgesetzt werden. Je Doppelhaushälfte soll dabei maximal eine Wohneinheit zulässig sein. Für die entlang der Brückenhofstraße vorgesehenen Mehrfamilienhäuser soll ebenfalls die offene Bauweise (o) festgesetzt werden.

Für das gesamte Baugebiet werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Baugebiet mit 0,4 festgesetzt. Diese GRZ darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis maximal 0,6 überschritten werden. Bei der Anordnung von Tiefgaragen kann die GRZ bis maximal 0,8 überschritten werden, wenn gleichzeitig eine Begründung der Tiefgaragendecke mit mindestens 60 cm Erdreich erfolgt.

Zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen werden jeweils die maximalen Trauf- und die maximalen Firsthöhen festgesetzt. In Verbindung mit der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe über Straßenniveau soll eine gestalterisch verträgliche Gebäudekubatur erreicht werden.

Die unter Pkt. 5 Städtebauliches Konzept bei Grün- und Freiflächen genannten Baumpflanzungen sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die vorhandene Lage des Mobilfunkmastes erfolgt für den nördlichen Plangebietsbereich (2. Bauabschnitt) eine Festsetzung, dass dieser Bereich erst nach Außerbetriebnahme des Mobilfunkmastes realisiert werden kann.

8. Städtebauliche Kenndaten

A Städtebauliches Konzept - GESAMT

A 1. Plangebietsflächen

Plangebietsgröße	10.570 m²	100,0 %
davon öffentliche Verkehrsflächen	1.550 m ²	14,7 %
davon private Grundstücksflächen	9.020 m ²	85,3 %
Baugebietsfläche		
Baugebietsfläche	9.020 m²	100,0 %
Baugrundstücke Doppelhäuser	3.380 m ²	37,5 %
Baugrundstücke Mehrfamilienhäuser	4.550 m ²	50,4 %
Erschließungsweg, privat	270 m ²	3,0 %
Quartiersplatz	440 m ²	4,9 %
Umwandlung privater Flächen in öffentliche Flächen (Straße, Gehwege, Längsparker)	380 m ²	4,2 %

A 2. Wohneinheiten (WE) und Einwohner (EW)

A 2.1 Doppelhäuser:

12 Doppelhäuser mit je 1 Wohneinheit = **12 Wohneinheiten**

12 Wohneinheiten x 2,1 EW¹ je Wohneinheit = **25 Einwohner**

A 2.2 Mehrfamilienhäuser:

4 Mehrfamilienhäuser mit je 9 Wohnungen = 36 Wohneinheiten

1 Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen = 12 Wohneinheiten

Insgesamt = **48 Wohneinheiten**

48 Wohneinheiten x 2,1 EW je Wohneinheit = **101 Einwohner**

Wohneinheiten, gesamt = **60 Wohneinheiten**
Einwohner, gesamt = **126 Einwohner**

¹ Stadt Rheinbach, Kommunales Handlungskonzept Wohnen 2030, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, Stand August 2019

B Städtebauliches Konzept - 1. BAUABSCHNITT**B 1. Plangebietsflächen**

Plangebietsgröße	8.910 m²	100,0 %
davon öffentliche Verkehrsflächen	1.550 m ²	17,4 %
davon private Grundstücksflächen	7.360 m ²	82,6 %
Baugebietsfläche		
Baugebietsfläche	7.360 m²	100,0 %
Baugrundstücke Doppelhäuser	3.380 m ²	45,9 %
Baugrundstücke Mehrfamilienhäuser	2.890 m ²	39,3 %
Erschließungsweg, privat	270 m ²	3,7 %
Quartiersplatz	440 m ²	5,9 %
Umwandlung privater Flächen in öffentliche Flächen (Straße, Gehwege, Längsparker)	380 m ²	5,2 %

B 2. Wohneinheiten (WE) und Einwohner (EW)**B 2.1 Doppelhäuser:**

12 Doppelhäuser mit je 1 Wohneinheit = **12 Wohneinheiten**

12 Wohneinheiten x 2,1 EW² je Wohneinheit = **25 Einwohner**

B 2.2 Mehrfamilienhäuser:

2 Mehrfamilienhäuser mit je 9 Wohnungen = 18 Wohneinheiten

1 Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen = 12 Wohneinheiten

Insgesamt = **30 Wohneinheiten**

30 Wohneinheiten x 2,1 EW je Wohneinheit = **63 Einwohner**

Wohneinheiten, gesamt = 42 Wohneinheiten
Einwohner, gesamt = 88 Einwohner

² Stadt Rheinbach, Kommunales Handlungskonzept Wohnen 2030, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, Stand August 2019

C Städtebauliches Konzept - 2. BAUABSCHNITT**C 1. Plangebietsflächen**

Plangebietsgröße	1.660 m²	100,0 %
davon private Grundstücksflächen	1.660 m²	100,0 %
Baugebietsfläche	1.660 m²	100,0 %
Baugrundstück Mehrfamilienhäuser	1.660 m²	100,0 %

C 2. Wohneinheiten (WE) und Einwohner (EW)**C 2.2 Mehrfamilienhäuser:**

2 Mehrfamilienhäuser mit je 9 Wohnungen = **18 Wohneinheiten**

18 Wohneinheiten x 2,1 EW³ je Wohneinheit = **38 Einwohner**

³ Stadt Rheinbach, Kommunales Handlungskonzept Wohnen 2030, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, Stand August 2019