

Beschlussvorlage der Verwaltung

Fachbereich V
Aktenzeichen: 61 26 01/76
Vorlage Nr.: BV/1706/2022

Freigabedatum:
25.02.2022

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung	15.03.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Beschlussfassungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 "Dreeser Weg - Aachener Straße" unter Anwendung des § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:
keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
keine

Beschlusscontrolling:
Die Beschlussvorlage ist für das Beschlusscontrolling **nicht** vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

a) Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“ unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“ wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (1) BauGB zur Aufstellung beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 5.520 m². In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Grundstücke Flst. Nr. 617, 618, 621, 622, 623 und 700, Gemarkung Rheinbach, Flur 4, anteilig mit einbezogen. Im Nordwesten verläuft die Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entlang der Flurstücksgrenze des Flst. Nr. 85, Gemarkung Rheinbach, Flur 5 (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Straßenmeisterei). Im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überwiegend entlang des rückwärtigen Bereichs der vorhandenen Nutzungen der Flst. Nr. 617, 618, 621, 622, 623. Lediglich im Bereich der Flst. Nr. 617 und 618 sowie der Flst. Nr. 621 und 622 verspringt der Geltungsbereich

weiter nach Osten und wird hier von den öffentlichen Verkehrsflächen „Dreeser Weg“, Flst. Nr. 699 und 701, Gemarkung Rheinbach, Flur 4, begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs anteilig entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 623, welches von den öffentlichen Verkehrsflächen „Sonnenscheinstraße“, Flst. Nr. 702, Gemarkung Rheinbach, Flur 4, begrenzt wird. Im Westen verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Flst. Nr. 617, 618, 621, 622 und 623 sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche „Kolpingstraße“, Flst. Nr. 700, Gemarkung Rheinbach, Flur 4, welcher angrenzend insgesamt von den öffentlichen Verkehrsflächen Aachener Straße, Flst. Nr. 623, Gemarkung Rheinbach, Flur 3 gefasst wird.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Für das Verfahren wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass die Aufstellung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgen soll. Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung ist gemäß § 27 a Verwaltungsverfahrensgesetz zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.rheinbach.de zum Download bereitzustellen. Des Weiteren ist sie in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetseite <http://www.bauleitplanung.nrw.de/> zugänglich zu machen.

Unabhängig davon werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen 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.

b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße “ wird beschlossen. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erfolgt für die Öffentlichkeit durch den Aushang des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie des Vorentwurfes der Begründung und der dazugehörigen Fachgutachten.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ und auf der städtischen Internetseite öffentlich bekannt zu machen. Zusätzlich ist die Veröffentlichung in einem zentralen Portal des

Landes unter der Internetseite <http://www.bauleitplanung.nrw.de/> zugänglich zu machen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) Baugesetzbuch.

Erläuterungen:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung am 18.08.2020 beschlossen (siehe BV 1402/2020), dem Antrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) vom 21.07.2020 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Nachverdichtung der Siedlungsflächen im Bereich zwischen „Dreeser Weg“ und „Aachener Straße“ zu folgen.

Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“ umfasst eine Teilfläche von ca. 5.520 m². Der Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) darf hingegen lediglich die im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücksflächen erfassen. Daher weicht dieser, mit Zuordnung in zwei räumliche Teilbereiche, vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ab. Die vom Vorhaben- und Erschließungsplan erfassten Flächen weisen eine Größe von insgesamt ca. 6.530 m² auf. Hierbei wurden zugunsten der Unterbringung notwendiger Nebennutzungen gegenüber dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zudem weitere Flächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen mit einbezogen.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teilbereich der Rheinbacher Kernstadt in einer Entfernung von ca. 800 m zum weiter südöstlich gelegenen historischen Altstadtzentrum. Im Nordwesten wird das Plangebiet durch die eingeschossigen Betriebs- und Bürogebäude der Nutzungen der Straßenmeisterei des Landesbetriebes Straßenbau NRW begrenzt. Im Osten und Süden wird das Plangebiet durch bestehende Wohnnutzungen in Form von mehreren zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise gefasst, welche von Seiten der östlich des Plangebiets verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen „Dreeser Weg“ sowie der südlich des Plangebiets verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen „Sonnenscheinstraße“ erschlossen werden und sich außerhalb der Grundstücksflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden. Im Westen, westlich der „Aachener Straße“ befinden sich dem Plangebiet gegenüberliegend die ehemaligen Mitarbeiterwohnungen der unmittelbar daran westlich angrenzenden Justizvollzugsanstalt, welche mit homogener Kubatur und Dachlandschaft in Form mehrerer eingeschossiger Gebäude mit Sattel- und Walmdächern errichtet wurden und somit eine städtebauliche Ensemblewirkung entfalten. Die Dachlandschaft der weiteren Nutzungen im direkten und weiteren stadträumlichen Umfeld des Plangebiets wird ebenfalls sowohl durch Sattel- als auch durch Walmdächer geprägt.

Das Plangebiet befindet sich damit innerhalb historisch gewachsener und gefestigter Nutzungsstrukturen mit vorwiegend wohnnutzungsbezogener Ausprägung. Die Flächen des Plangebiets sind bisher unbebaut und dienen in Form privater Grün- und Freibereichsflächen den östlich angrenzenden Wohnnutzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen „Dreeser Weg“ innerhalb der Grundstücksflächen des Plangebiets. Die genaue Abgrenzung

des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dem beigefügten Übersichtsplan (**Anlage 01**) zu entnehmen. Die genaue Nutzungsaufteilung der Flächen mit Zuordnung der angrenzenden Bestandsbebauung und den bisher nicht überbauten Grundstücksflächen, welche den überwiegenden Anteil des Geltungsbereichs bilden, ist dem der Sitzungsvorlage beigefügtem Luftbild (**Anlage 02**) zu entnehmen.

Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die bisher unbebauten Grundstücksflächen der privaten Grundstücke im westlichen Bereich gemäß den Festsetzungen des der Sitzungsvorlage beigefügten Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe **Anlage 05**) der Wohnnutzung zugeführt werden. Auf Grundlage der Inhalte des der Sitzungsvorlage ebenfalls beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) (siehe **Anlage 06**) soll die angestrebte Wohnnutzung in Form von sieben einzelnen Wohngebäuden in zwei räumlichen Abschnitten erfolgen. Dementsprechend sollen vier Gebäude auf den Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen „Sonnenscheinstraße“ und „Kolpingstraße“ und drei Gebäude auf den Grundstücksflächen nördlich der „Kolpingstraße“ errichtet werden. Durch die geplante Stellung der baulichen Anlagen soll eine städtebaulich, den Verlauf der Aachener Straße homogen begleitende Bauflucht erreicht und somit i.V.m. der westlich der Aachener Straße gelegenen Anordnung der Bestandsbebauung eine städtebaulich gleichmäßige Eingangssituation im Bereich des nordwestlichen Stadteingangs geschaffen werden. Nach derzeitigem Stand der Planung des Vorhabenträgers sollen durch die geplante bauliche Nachverdichtung auf ca. 3.825 m² geplanter Wohnfläche insgesamt 58 Wohneinheiten errichtet werden. Als zulässige Dachform für Hauptgebäude soll das Flachdach festgesetzt werden. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für die geplante Wohnnutzung soll hierbei, in Anlehnung an den umgebenden Bestand, auf maximal zwei begrenzt werden. Zusätzlich ist ein sog. Staffelgeschoss vorgesehen. Die geplante Gebäudehöhen sollen demnach ca. 10,50 m betragen.

Die im Rahmen der Bauleitplanung anteilig einbezogenen privaten Grundstücksflächen entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Aachener Straße“, „Sonnenscheinstraße“ und „Kolpingstraße“ sollen zugunsten der Ausweisung zukünftig öffentlicher Verkehrsflächen festgesetzt werden. Hierdurch soll der Herstellung durchgängig, jeweils gleichmäßig dimensionierter öffentlicher Verkehrsflächen Rechnung getragen werden, welche, bezogen auf die Bereiche der „Sonnenscheinstraße“ und der „Kolpingstraße“ ein Mindestmaß an erforderlicher Gehwegbreite sichern. Im Bereich entlang der „Aachener Straße“ wurden die Flächen so dimensioniert, dass zukünftig sowohl für die vorhandenen Baumbeete eine adäquate Erweiterung möglich ist, als auch im Bereich zwischen den Baumbeeten und den zukünftigen Grundstücksgrenzen ausreichend öffentliche Flächen für den fußgängerbezogenen Begegnungsverkehr zur Verfügung stehen. Durch die geplante Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen soll so, neben ausreichend dimensionierten Gehwegflächen und vor dem Hintergrund des überwiegenden Entfalls der Baumstandorte innerhalb der privaten Flächen, eine langfristige Sicherung der vorhandenen straßenbegleitenden Eingrünung entlang des östlichen Bereichs der Aachener Straße innerhalb öffentlicher Flächen erreicht werden.

Die fußläufige und fahrradgebundene Erschließung der baulichen Nachverdichtung soll von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen „Dreeser Weg“, „Sonnenscheinstraße“ und „Kolpingstraße“ erfolgen. Die verkehrliche Erschließung der baulichen Nachverdichtung im Sinne des Kfz-Verkehrs soll über zwei im Osten des Plangebiets zwischen den Bestandsbebauungen Dreeser Weg Haus Nr. 7 und 9 sowie Dreeser Weg Haus Nr. 3 und 5 angeordneten Tiefgaragenzufahrten mit jeweiliger verkehrlicher Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen „Dreeser Weg“ erfolgen. Zugunsten der Schaffung der Tiefgaragenzufahrten sowie darüber hinaus der Realisierung von oberirdischen, ebenerdig zugänglichen und überdachten Fahrradabstellanlagen, ist der Entfall sämtlicher zwischen den Bestandsbebauungen gelegenen Garagen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Dreeser Weg vorgesehen. Zudem ist eine weitere Fahrradabstellanlage im Bereich südlich der Bestandsbebauung Dreeser Weg Haus Nr. 7 geplant. Damit werden insgesamt vier separate Standorte für die Unterbringung von Fahrrädern vorgesehen, deren Zugang von Seiten des Plangebiets sowie bereichsweise auch von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen „Dreeser Weg“ erfolgen soll. Die entfallenden Garagenstellplätze, welche den Bestandsnutzungen zugeordnet sind, sollen in Form oberirdischer Stellplätze im seitlichen Vorbereich der Bestandsgebäude mit Zufahrt von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen „Dreeser Weg ersatzweise“ wiederhergestellt werden.

Mit der geplanten Anordnung der funktional voneinander unabhängigen Tiefgaragen im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauungen sollen im nördlichen Teilbereich des Plangebiets 28 Stellplätze und im südlichen Teilbereich 37 Stellplätze hergestellt werden. Zudem sollen im Erschließungsbereich der öffentlichen Verkehrsflächen „Sonnenscheinstraße“ und „Kolpingstraße“ insgesamt weitere 6 oberirdische Kfz-Stellplätze für den nutzungsbedingt erforderlichen Stellplatzbedarf angeordnet werden. Damit sollen im Plangebiet nach derzeitigem Stand der Planung 71 Kfz-Stellplätze hergestellt werden. Gemäß den Vorgaben der städtischen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung sind auf Grundlage der geplanten Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 5.019 m² jedoch 75 Kfz-Stellplätze herzustellen. Das verbleibende Defizit von 4 Kfz-Stellplätzen soll durch zusätzliche Fahrradabstellplätze in Form von Anlehnbügeln in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge kompensiert werden. Der in Hinblick auf die vorgenannte Abweichung von den Vorgaben der städtischen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung hierzu gefasste Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen erfolgte in seiner Sitzung am 05.10.2021 (siehe BV/1609/2021). Den Vorgaben der städtischen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung hinsichtlich des erforderlichen Stellplatzbedarfs von 100 Fahrradabstellplätzen auf Grundlage der geplanten BGF wird gemäß der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sollen hierbei innerhalb der geplanten oberirdischen Stellplatzanlagen zwischen den Bestandsgebäuden sowie südlich des Gebäudes Dreeser Weg Nr. 7 untergebracht werden.

Im Bereich der durch die Nachverdichtung entstehenden Innenhofsituationen zwischen der geplanten Neubebauung und der östlich angrenzenden Bestandsbebauung sollen innerquartierlich durchgängige Wegebeziehungen mit Zugang von Seiten der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Sonnenscheinstraße“ und „Kolpingstraße“ i.V.m. einzelnen, intern gelegenen, platzartigen Aufweitungen geschaffen werden, entlang derer auch die für die geplante Nutzung erforderlichen Spielplatzflächen untergebracht werden sollen. Im Nahbereich zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen soll innerhalb des

Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine durchgängige und gleichmäßige Eingrünung in Form von Heckenanpflanzungen vorgenommen werden. Im Zuge der baulichen Nachverdichtung wird der überwiegende Anteil der Bestandsbäume zur „Aachener Straße“, wie bereits genannt, entfallen. Die entfallenden Bäume sollen jedoch anteilig durch die Neuanpflanzung von Bäumen im Plangebiet ersetzt werden.

Die weiteren planungsrelevanten Ziele und Zwecke der Planung sowie die geplanten Festsetzungen zum Bebauungsplan sind den der Sitzungsvorlage beigefügten Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe **Anlagen 07 und 08**) zu entnehmen. Im Zuge der Planung wurden zudem bereits ein Verkehrsgutachten durch das Büro PTV Transport Consult GmbH, Stand 05 / 2021 (siehe **Anlage 09**), eine Schalltechnische Untersuchung zu Lärmemissionen und-immissionen durch das Büro für Schallschutz Michael Mück, Stand 02 / 2022 (siehe **Anlage 10**) sowie eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) durch das Büro BfVTN Dr. Olaf Denz; Diplom- Biologe, Stand 06 / 2021 (siehe **Anlage 11**) durchgeführt. Weiterhin wurden eine Lichtimmissionsuntersuchung in Bezug auf mögliche Störwirkungen auf die Bestandsnutzungen durch Kfz-Scheinwerfer im Bereich der geplanten Tiefgaragenausfahrten durch die Peutz Consult GmbH, Stand 02 / 22 (siehe **Anlage 12**) sowie eine Lichtimmissionsuntersuchung in Bezug auf mögliche Störwirkungen im Plangebiet ausgehend von den Lichtimmissionen der benachbarten Justizvollzugsanstalt durch die Peutz Consult GmbH, Stand 02/22 (siehe **Anlage 13**) durchgeführt. Zudem wurde ein Baumkontrollbericht zur Verkehrssicherheit und Erhaltenswürdigkeit des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet durch das Baumfachbüro Torsten Roller, Stand 12 / 2021, (siehe **Anlage 14**) durchgeführt.

Die planungsrelevanten Ergebnisse sämtlicher Fachgutachten, der artenschutzrechtlichen Prüfung und des Baumkontrollberichtes sind der beigefügten Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

Übergeordnete Planung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, (**Anlage 03**) stellt für die Flächen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Realisierung von Wohnbauflächen ist grundsätzlich innerhalb allgemeiner Siedlungsbereiche zulässig. Insofern entspricht die vorgesehene planungsrechtliche Ausrichtung den Darstellungen des Regionalplans. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“ steht somit den Zielen der regionalen Raumordnung nicht entgegen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinbach stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Wohnbaufläche (W) dar (**Anlage 04**). Die vorliegende Planung des vorhabenbezogenes Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“, welche die städtebauliche Nachverdichtung der bisher unbebauten Grundstücksflächen zum Zwecke der Wohnnutzung zum Ziel hat, kann damit aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach entwickelt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a (2) Ziff. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Klimarelevanz

Das Planvorhaben dient der städtebaulichen Nachverdichtung bisher unbebauter Grundstücksflächen zum Zwecke der Wohnnutzung. Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage der Verfahrensart 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. In Bezug auf die Klimarelevanz der vorhabenbezogenen Planung werden die Ergebnisse in der als **Anlage 08** beigefügten Begründung wie folgt dargestellt:

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 wiederhergestellt 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. Auch die geplante Dach- und Fassadenbegrünung sowie die festgesetzten Baumpflanzungen sorgen durch die Verdunstung von Niederschlagswasser für die Entstehung von Kaltluft und sind somit mikroklimatisch wirksam. Zudem tragen sie zur Erhöhung der Schadstoffabsorption bei. Nicht zuletzt dienen die Bäume als Schattenspender an heißen Sommertagen. Insgesamt kompensieren diese Maßnahmen somit zu einem gewissen Anteil die durch die Neubebauung entfallenden Grünflächen und Baumstandorte. Anlagen zur solaren Energiegewinnung, wie Photovoltaikmodule oder Sonnenkollektoren, sind als aufgeständerte Anlagen auch oberhalb der extensiven Dachbegrünung zulässig und vorgesehen. Sie sorgen damit für den weiteren Ausbau der regenerativen Energien und somit für einen langfristig positiven makroklimatischen Effekt. Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden werden aktuell durch das GebäudeEnergieGesetz (GEG) geregelt. Damit besteht auf Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich kein zusätzlicher Regelungsbedarf. Aufgrund 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.

Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“

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 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“ dient der Nachverdichtung der bisher unbebauten Grundstücksteile zum Zwecke der Wohnnutzung 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 Fläche des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt ca. 5.520 m². Die resultierenden planbedingten Grundflächen befinden sich damit ebenfalls unterhalb des in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwerts von 20.000 m². Weitere auf diese Höchstgrenze anzurechnende Grundflächen innerhalb 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.

Die Verfahrenserleichterung des § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wird nicht in Anspruch genommen. Vielmehr wird in dem Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg - Aachener Straße“ im Sinne einer effektiven frühzeitigen Abstimmung eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt.

Anlagen:

- Anlage 01 Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“
- Anlage 02 Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“
- Anlage 03 Auszug aus dem Regionalplan mit Verortung der Lage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“
- Anlage 04 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“
- Anlage 05 Vorhabenbezogener Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“, Stand: Aufstellungsbeschluss

- Anlage 06 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“, Stand: Aufstellungsbeschluss
- Anlage 07 Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg - Aachener Straße“, Stand: Aufstellungsbeschluss
- Anlage 08 Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg - Aachener Straße“, Stand: Aufstellungsbeschluss
- Anlage 09 Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung von Wohnbebauung am Dreeser Weg in Rheinbach, PTV Transport Consult GmbH, Stand 05 / 2021
- Anlage 10 Schalltechnische Untersuchung zu Lärmemissionen und-immissionen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“ in 53359 Rheinbach, Büro für Schallschutz Michael Mück, Stand: 02 / 2022
- Anlage 11 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP I), Büro BfVTN Dr. Olaf Denz; Diplom- Biologe, Stand 06 / 2021
- Anlage 12 Mögliche Störwirkung durch Kfz-Scheinwerfer im Bereich der TG-Ausfahrt im Rahmen der Nachverdichtung zweier Grundstücke in Rheinbach, Peutz Consult GmbH, Stand 02 / 2022
- Anlage 13 Lichtimmissionsmessung im Bereich der JVA Rheinbach – geplante Wohnnutzung an der Aachener Straße, Peutz Consult GmbH, Stand 02 / 2022
- Anlage 14 Baumkontrollbericht zur Verkehrssicherheit und Erhaltenswürdigkeit des Baumbestandes, Baumfachbüro Torsten Roller, Stand 12 / 2021