

Stadt Rheinbach

Begründung

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“ 3. Änderung

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

Anpassung einer Sondergebietsfläche sowie
Ausweisung von Verkehrsflächen

Entwurfsbeschluss

Stand: 18.07.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen	1
1.1 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung.....	1
1.2 Eigentumsverhältnisse	2
1.3 Ziele und Zweck der Planung.....	2
1.4 Planungsvorgaben und Planungsrecht	2
1.4.1 Regionalplan.....	2
1.4.2 Flächennutzungsplan.....	3
1.4.3 Landschaftsplan.....	3
1.4.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)	4
1.4.5 Planungsrechtliche Einordnung	5
1.4.6 Bauleitplanverfahren.....	5
2. Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
2.1 Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung	7
2.2 Stellplätze, ruhender Verkehr, Radverkehr	7
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.3.1 Versorgung	7
2.3.2 Entsorgung	7
3. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans.....	8
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung	8
3.3 Bauweise.....	9
3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	9
3.5 Stellplätze und Garagen.....	9
3.6 Nebenanlagen.....	10
3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	10
3.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen	11
3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	11
3.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
3.11 Bedingte Festsetzung	12
3.12 Dachform und Dachneigung	12
3.13 Dacheindeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung.....	12
3.14 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen.....	13
3.15 Fassadengestaltungen.....	13
3.14 Werbeanlagen.....	14

3.15 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	14
3.16 Einfriedungen	14
4. Auswirkungen des Bebauungsplans	15
4.1 Verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen.....	15
4.2 Umweltauswirkungen	15
4.2.1 Mensch und seine Gesundheit (Lärmgutachten Stand einfügen)	16
4.2.2 Boden	16
4.2.3 Wasser.....	16
4.2.4 Artenschutz.....	17
4.2.5 Klima.....	17
4.2.6 Landschaftsbild.....	18
4.2.7 Kulturgüter	18
4.3 Bilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation	19
4.4 Kosten und Finanzierung	19
4.5 Städtebauliche Kenndaten	19

1. Vorbemerkungen

Rechtliche Grundlagen für die Bebauungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2017 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist und die Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und vom 01.01.2019 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW S. 1086), in Kraft getreten am 22.09.2021.

1.1 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich und derzeitige Nutzung

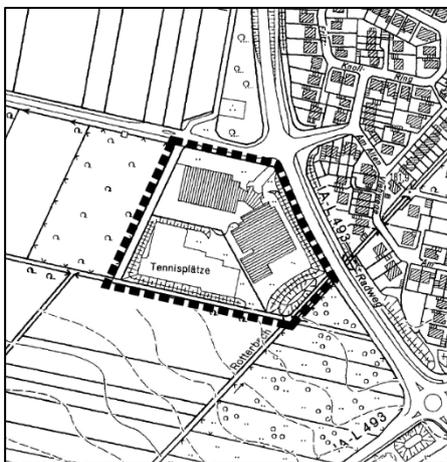


Abb. 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen der Rheinbacher Kernstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung umfasst die Flurstücke mit der Nummer 970, 971, 973, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, Flur 2, Gemarkung Rheinbach sowie anteilig das Flurstück 195, Flur 2, Gemarkung Rheinbach. Die nördliche Grenze des Plangebiets bildet die K 51 (Schornbuschweg), die südliche Abgrenzung bildet der wegebegleitende Graben des Flurstücks Nr. 209, Flur 2, Gemarkung Rheinbach. Die westliche Grenze bildet das Flurstück 1129, Flur 2, Gemarkung Rheinbach, welches parallel zur Erschließungsstraße „Schornbuschweg“ verläuft. Die östliche Grenze bildet die L 493 und der Rotterbach.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 1. Änderung. Der größte Teil des Plangebiets wird durch den dort ansässigen privaten Sportpark Rheinbach in Anspruch genommen. Im Westen des Gebietes liegt die der Erschließung dienende öffentliche Verkehrsfläche „Schornbuschweg“. Im Süden und Südosten befindet sich ein Fuß- und Radweg.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 970, 971, 973, 1129, 1130, Flur 2, Gemarkung Rheinbach, sowie das anteilig im Plangebiet befindliche Flurstück 195, Flur 2, Gemarkung Rheinbach, befinden sich in öffentlicher Hand. Die restlichen Flächen des Plangebiets befinden sich in Privateigentum.

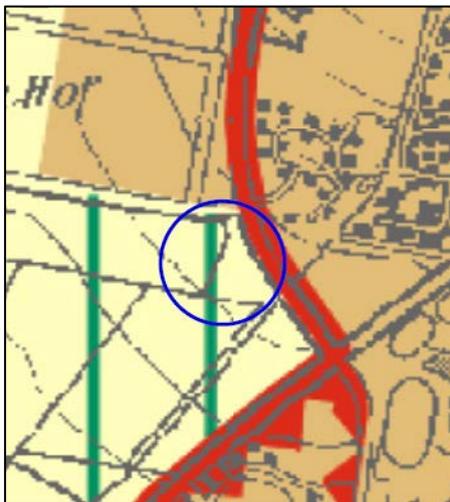
1.3 Ziele und Zweck der Planung

Die derzeitige Zweckbestimmung des Sondergebietes „Tennis“ ist eng gefasst. Mögliche unternehmerische Anpassungen an ein verändertes Marktumfeld im Sinne des wirtschaftlichen Handelns sind unter solch eng gefassten planerischen Festsetzungen stark erschwert. Der planerische Kerngedanke, auf diesen Flächen sportliche bzw. sportähnliche Nutzungen vorzuhalten, soll grundlegend erhalten bleiben. Ziel des Planverfahrens ist es, den planerischen Kerngedanken der sportlichen bzw. sportähnlichen Nutzungen als Hauptnutzung am Standort aufrecht zu erhalten und gleichzeitig die Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten zu vervielfältigen.

Neben dem Ziel der planungsrechtlichen Anpassung des sonstigen Sondergebietes (SO) dient das Bauleitplanverfahren der Neujustierung der Erschließung des Gebietes. Hier sind die Erschließung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), als auch des Fuß- und Radverkehrs zu betrachten. Neben der Anpassung der Erschließungsflächen für den motorisierten Individualverkehr soll das Planverfahren den bereits bestehenden Fuß- und Radweg im Südosten des Plangebiets planungsrechtlich sichern. Zusätzlich zum bereits planungsrechtlich gesicherten Fuß- und Radweg im Süden des Plangebiets wird so die fuß- und radläufige Verbindung in Richtung Innenstadt langfristig planungsrechtlich gewährleistet.

1.4 Planungsvorgaben und Planungsrecht

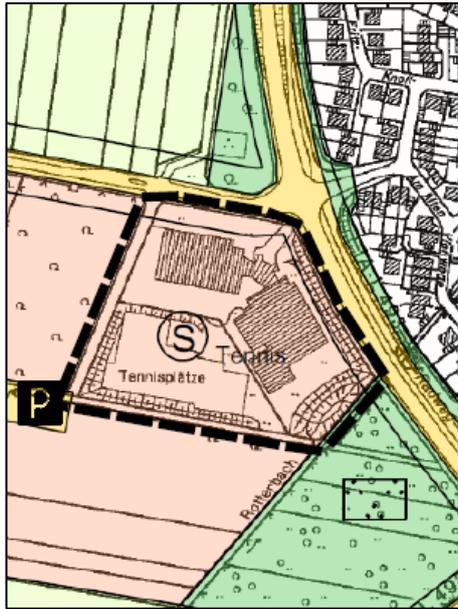
1.4.1 Regionalplan



Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg stellt für den mit dem Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22, „Schornbuschweg“, 3. Änderung, überplanten Bereich einen allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion: Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dar.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Regionalplan mit Verortung des Plangebietes

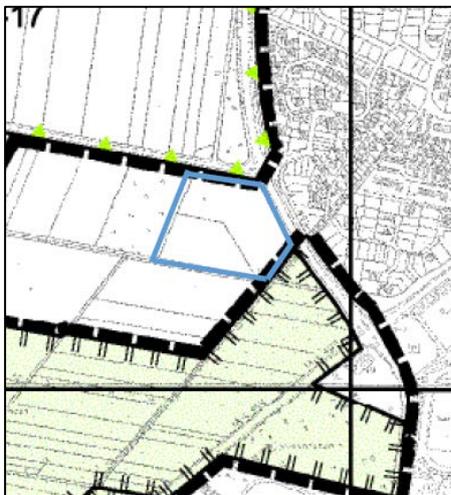
1.4.2 Flächennutzungsplan



Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Sonderbaufläche (S) mit der Nutzungsart Tennis dargestellt. Einzig im südwestlichen Bereich ist eine untergeordnete Fläche als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: wichtiger Parkplatz dargestellt. Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Die weiterhin angestrebte Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Im Sinne der planerischen Feinsteuerung wird das derzeit mit der Zweckbestimmung „Tennis“ dargestellte Plangebiet im Anschluss an das Planverfahren als Sondergebiet (S) mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ dargestellt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 3. Änderung

1.4.3 Landschaftsplan



Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung liegt größtenteils außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 4 „Meckenheim-Rheinbach-Swisttal“. Lediglich im Südosten des Plangebiets befindet sich das Flurstück 973, Flur 2, Gemarkung Rheinbach, welches der fußläufigen Erschließung der Flüchtlingsunterkunft dient, innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Abb. 5: Auszug aus der Festsetzungs-karte des Landschaftsplanes Nr. 4 mit Verortung des Plangebietes

1.4.4 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 1. Änderung begründet.

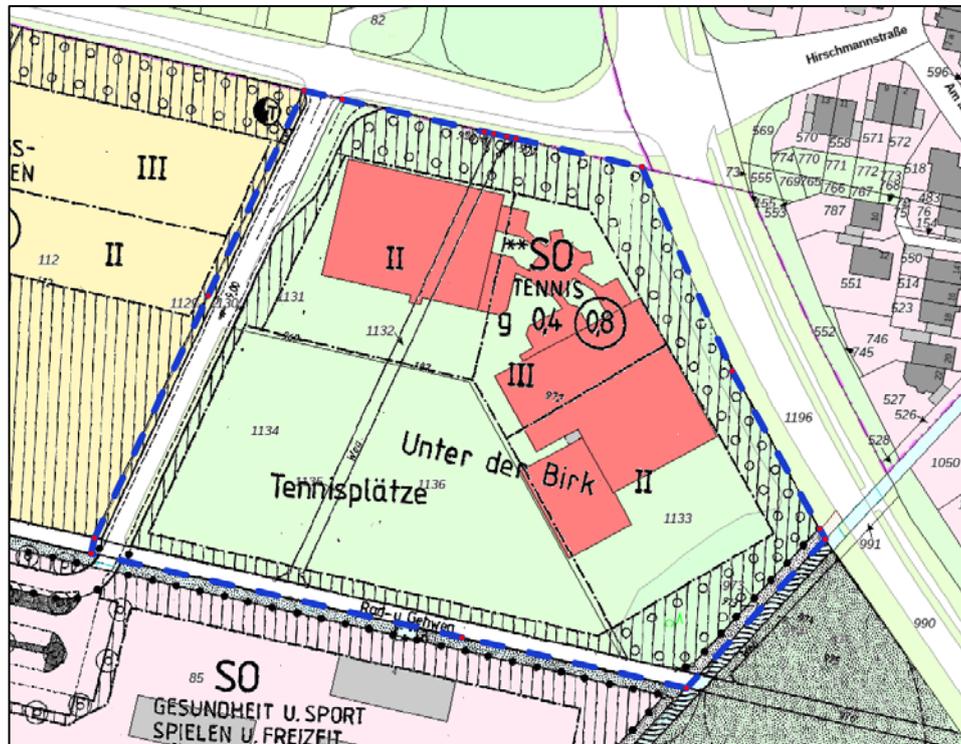


Abb. 6: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, mit der digitalen topographischen Karte (DTK) als Hintergrund (ohne Maßstab, genordet)

Für den vorliegenden Änderungsbereich trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 „Schornbuschweg“, 1. Änderung folgende wesentliche Festsetzungen:

- Öffentliche Verkehrsfläche „Schornbuschweg“
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tennis
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschoßflächenzahl 0,8
- Selbstständiges Baufenster für die Errichtung von Tennisplätzen

Aufgrund der angestrebten Diversifizierung der Nutzungen und der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Fuß- und Radweges im Südosten des Plangebiets stehen die Festsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Schornbuschweg“ den Planungsabsichten entgegen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist somit erforderlich.

1.4.5 Planungsrechtliche Einordnung

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als einen allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich mit der Freiraumfunktion: Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dar. Wie dem Unterkapitel 1.4.4 zu entnehmen ist, handelt es sich bei dem hier in Rede stehenden Bauleitplanverfahren um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans, welcher derzeit bereits ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung: Tennis festsetzt. Zusätzlich wird die Fläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche (S) mit der Nutzungsart Tennis dargestellt. Mit Schreiben vom 01.09.2021 liegt das landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln vor. Raumordnungsrechtliche Bedenken werden nicht vorgebracht.

Landschaftsplan

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 4 „Meckenheim-Rheinbach-Swisttal“ befindet sich die 3. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“ im Südosten des Plangebiets in kleinerem Umfang (Flurstück 973, Flur 2, Gemarkung Rheinbach) innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. Dieses Flurstück wurde im Zuge der Notwendigkeit der Herstellung von Räumlichkeiten für Flüchtlinge als notwendiger Gehweg hergestellt. Im Vorfeld der Herstellung wurde beim Amt für Natur- und Landschaftsschutz; Fachaufgaben Naturschutz, Abgrabungen beim Rhein-Sieg-Kreis mit Schreiben vom 12.05.2016 eine Genehmigung zur Durchführung des Eingriffs beantragt, welche mit Schreiben vom 08.06.2016 erteilt wurde. Hierzu zählt auch die Kompensation der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Dementsprechend ist der erfolgte Eingriff bereits in einem vergangenen Verfahren beziffert und ausgeglichen worden. Die Lage des Flurstücks 973, Flur 2, Gemarkung Rheinbach innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Landschaftsplans Nr. 4 „Meckenheim-Rheinbach-Swisttal“ steht der 3. Änderung somit nicht entgegen.

1.4.6 Bauleitplanverfahren

Gemäß § 13a (1) Baugesetzbuch kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt:

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

Der Bebauungsplan soll die als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Tennis festgesetzten Flächen weiterhin als sonstiges Sondergebiet (SO) ausweisen, allerdings planerische Anpassungen an der Zweckbestimmung vornehmen. Die der Erschließung dienende öffentliche Verkehrsfläche „Schornbuschweg“ soll weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die fuß- und radläufige Verbindung Richtung Innenstadt wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „F+R“ planungsrechtlich gesichert.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,75 ha. Abzüglich der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche und der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verbleibt eine Fläche von ca. 24.600 m². Aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,5 und einer zulässigen Überschreitung durch die Errichtung von offenen oberirdischen Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten bis zu einer GRZ von maximal 0,7 wird eine

Fläche von maximal 17.220 m² versiegelt. Demnach wird der in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegte Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt damit nicht vor. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiet / FFH-Gebiet) bestehen und auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen 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 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB abgesehen. Zum frühzeitigen gegenseitigen Informationsgewinn wurde eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Unabhängig davon werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange untersucht, um im Sinne der Naturschutzgesetze und des § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange von Natur und Landschaft darzustellen und für die Bauleitplanung aufzubereiten. Gegenstände der Betrachtung sind dabei die Tier- und Pflanzenwelt, der Naturhaushalt sowie die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Am 01.06.2021 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.08.2021 beteiligt worden. Der Zeitraum der Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 31.08.2021 bis einschließlich 15.09.2021. Die Möglichkeit der Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten sowie die Möglichkeit zur Äußerung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB erfolgte nach öffentlicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 31.08.2021 parallel zur Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 31.08.2021 bis einschließlich 15.09.2021.

Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung

Am XX.XX.XXXX hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen den Entwurf des Bebauungsplans beschlossen, die Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten gebilligt und die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX im Zeitraum vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom XX.XX.XXXX benachrichtigt und parallel beteiligt worden.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Die weiterhin angestrebte Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Im Zuge der Feinsteuerung soll die derzeitige Zweckbestimmung „Tennis“, durch die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplans ersetzt werden. Dementsprechend wird im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplans das Gebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ dargestellt.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.1 Verkehrstechnische und fußläufige Erschließung

Die öffentlich-rechtliche Erschließung des Gebietes wird weiterhin durch die öffentliche Verkehrsfläche „Schornbuschweg“ sichergestellt. Das durchgeführtes Verkehrsgutachten (vgl. Punkt 4.1) kommt zu dem Ergebnis, dass die insgesamt geringen Neuverkehre des Planungsvorhabens sich nicht negativ auf die Verkehrsabläufe an den benachbarten Knotenpunkten auswirken. Zusätzlich wird die fuß- und radläufige Verbindung vom Gebiet in Richtung Innenstadt planungsrechtlich gesichert. Dazu wird der bereits bestehende und planungsrechtlich gesicherte Fuß- und Radweg (Gemarkung Rheinbach, Flur 2 Flurstück 195 -anteilig) sowie der bereits bestehende, planungsrechtlich nicht gesicherte Fuß- und Radweg (Gemarkung Rheinbach, Flur 2, Flurstück 973) in den Geltungsbereich aufgenommen.

2.2 Stellplätze, ruhender Verkehr, Radverkehr

Die nutzungsbedingt erforderlichen Stellplätze für die Flächen des geplanten sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen. Der Nachweis zur ausreichenden Stellplatzanzahl ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherren zu führen. Somit sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen im öffentlichen Straßenraum in Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs durch die hinzukommenden bzw. veränderten Nutzungen zu erwarten. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Fuß- und Radwege, wird planungsrechtlich der Förderung des Fuß- und Radverkehrs Rechnung getragen.

2.3 Ver- und Entsorgung

2.3.1 Versorgung

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

2.3.2 Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits bestehende bauliche Anlagen handelt, besteht grundsätzlich keine Verpflichtung zur Versickerung, zur Verrieselung oder zur ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 44 Landeswassergesetz, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die derzeitige Entwässerungsart soll in diesem Fall aufrechterhalten werden. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird in der gegenwärtigen Situation über eine Sammelleitung einem Rückhaltebecken (Zisterne) zugeführt. Das gesammelte Wasser dient anschließend der Bewässerung der Grünanlage und der Außentennisplätze. Im Bedarfsfall, sprich bei Erreichen des maximalen Füllstands, wird das Wasser dem Rotterbach zugeführt. Eine Vorreinigung wird über eine vorgeschaltete Einrichtung (Hydroshark) durchgeführt. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt mittels Einleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal, welcher westlich in der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Schornbuschweg“ verläuft. Das Schmutzwasser wird dabei in Weiterführung der Kläranlage Rheinbach zugeführt. Die vorhandene Kanalisation im öffentlichen Straßenraum ist für die durch die Nutzungsänderung anfallenden möglichen Mengengen an verschmutzten und nicht verschmutzten Abwässern ausreichend dimensioniert.

3. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung zur Art der baulichen Nutzung ist die Aufrechterhaltung des planerischen Kerngedankens, der sportlichen bzw. sportähnlichen Nutzungen als Hauptnutzung am Standort. Gleichzeitig soll die Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten jedoch vervielfältigt werden. Hierzu soll als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ festgesetzt werden. Um eine sportliche bzw. sportähnliche Nutzung weiterhin als Hauptnutzung planungsrechtlich zu sichern, werden diese Nutzungen als Hauptnutzung festgesetzt. Dies sind „Gebäude und Anlagen für sportliche Zwecke“ und „nicht überdachte Sportplätze“. Zusätzlich wurde die Zulässigkeit von freizeitlichen Nutzungen aufgrund Ihres weiter gefassten Begriffes eingeschränkt: „Gebäude und Anlagen für freizeitliche Zwecke mit Ausnahme von Spielhallen, Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellhaftigen Nutzungen u.ä.“. Als verträgliche Nutzungen, die sowohl der sportlichen als auch der freizeitlichen Nutzung dienlich sind, sind als Nebennutzungen zusätzlich als „Gebäude und Anlagen, die der menschlichen Gesundheitsvorsorge dienen“ und „Gastronomische Nutzungen“ im Plangebiet zulässig. Hierzu zählt auch, dass bereits vorhandene Restaurant planungsrechtlich zu sichern. Um deren Charakter als Nebennutzung planungsrechtlich zu sichern, wurden diese mit einer maximalen Geschossfläche festgesetzt. Die derzeit baurechtlich genehmigten Wohnungen für Aufsichts- und Betriebschaftspersonen werden explizit nicht mit in die zulässigen Nutzungen überführt, genießen allerdings Bestandschutz. Die von den Haupt- und Nebennutzungen erzeugten Bedarfe, wie Nebenanlagen und Stellplätze, sind ebenso zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Trauf-, Gebäude- und Attikahöhe sowie der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse) soll das Plangebiet in seiner Ausgestaltung und Nutzungsintensität gefasst und innerhalb des Gebietes feingegliedert werden. § 17 der BauNVO definiert Orientierungswerte zu Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung. Hierzu wird für sonstige Sondergebiete bei der Grundflächenzahl (GRZ) ein Orientierungswert von 0,8 angegeben. Die privaten Flächen des Plangebiets sollen nicht durch hochbauliche Anlagen dominiert werden, sondern entsprechend der angestrebten sportlichen und freizeitlichen Nutzungen auch durch offene sport und freizeitliche Anlagen geprägt werden. Dazu wird die zulässige GRZ auf 0,4 festgesetzt. Durch die Grundfläche von nicht überdachten Sportplätzen darf die GRZ bis 0,5 überschritten werden. Für die Anlage von offenen oberirdischen Stellplätzen einschließlich derer Zufahrten darf die GRZ bis 0,7 überschritten werden.

Zusätzlich prägend ist die Trauf- und Gebäudehöhe. Diese wird entsprechend des derzeit vorhandenen Bestandes festgesetzt. Um eine zu hohe Nutzungsintensität planungsrechtlich auszuschließen, wird zusätzlich eine GFZ von 0,8 und im vorderen Baufeld eine maximale Anzahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Das hintere hinzutretende Baufeld, welches in seiner Ausdehnung deutlich untergeordnet ist, hat eine Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen. In diesem können mögliche Nutzungen, die der menschlichen Gesundheit dienlich sind untergebracht werden. Diese haben entgegen der sportlichen und freizeitlichen Nutzungen, welche größere Flächen benötigen, einen anderen Anspruch an die Räumlichkeiten. Aufgrund der identischen Trauf- und Gebäudehöhe zum vorderen Baufeld treten mögliche hinzutretende bauliche Anlagen städtebaulich nicht hervor und sind somit, auch im Sinne möglicher Fernwirkungen, als ortsbildverträglich einzustufen.

Um bei der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen von Gebäuden über Dach einen möglichst flexiblen Planungsrahmen zu ermöglichen, ohne dadurch das geplante städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen, sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe in Ausnahmefällen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Schornsteinen, Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlage, untergeordneten Dachaufbauten u.ä. bis zu maximal 1,0 m zulässig. Gemeinsam mit dem zusätzlich erforderlichen Abstand zu den Gebäudekanten

von mindestens 1,0 m soll jedoch die horizontale Gliederung und Proportion von Gebäuden mit erkennbaren Dachflächen sowie homogenen Dachkanten und Traufverläufen auch bei der Realisierung dieser Anlagen gewahrt werden. Der festgesetzte Mindestabstand dient zudem gleichzeitig auch einer erleichterten und gefahrloseren Erreichbarkeit der o. g. Anlagen im Zuge notwendiger Wartungsarbeiten. Ebenso ist die Überschreitung der Attikahöhe des Gebäudes durch Anlagen zur Gewinnung Solarenergie zu werten. Aufgrund der Tatsache, dass die Zulässigkeit des Flachdachs auf das rückwärtige Baufeld beschränkt ist, bleibt der zulässige Übertritt der zulässigen Attikahöhe städtebaulich vertretbar.

3.3 Bauweise

Sportliche und freizeitliche Nutzungen weisen oft einen hohen Flächenbedarf auf. Dementsprechend sind regelmäßig Gebäudelängen von über 50 Metern die Regel. Die Festsetzung der offenen Bauweise (o) scheidet somit aus. Aufgrund des angestrebten offenen Charakters, welcher sich bereits durch die zulässige Grundflächenzahl ausdrückt, soll auch von einer geschlossenen Bauweise (g) abgesehen werden, da bei dieser Bauweise bei einem potentiellen Neubau zwingend aneinandergelagert werden muss. In Folge dessen wird für das Plangebiet die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die hier festgesetzte abweichende Bauweise (a) entspricht der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO ohne Längenbeschränkung für Einzelbauten. Hiermit wird ein längeres Gebäude ermöglicht, bei gleichzeitiger Möglichkeit, auch mehrere Gebäude mit entsprechendem Abstand zu errichten. Die zusätzlich festgesetzten Baufelder inklusive der festgesetzten GRZ begrenzen die mögliche Flächeninanspruchnahme der Hauptgebäude, sodass eine städtebaulich nicht gewollte erdrückende Wirkung ausgeschlossen wird.

3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen den derzeit vorhandenen Bestand planungsrechtlich sichern und geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten aufzeigen. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen sind größtenteils auf der abgewandten Seite der überörtlichen Verkehrswege (L493, K51) und vom Siedlungskörper angeordnet. Da der angrenzende Siedlungskörper fast ausschließlich aus Wohngebäuden besteht werden so mögliche Konflikte planungsrechtlich vermieden. Zusätzlich werden für nicht überdachte Sportplätze, welcher der Hauptnutzung zugerechnet werden, eigenständige Flächen ausgewiesen, welche ebenso von den Bestandsgebäuden in Richtung der Wohnbebauung abgeschirmt werden.

3.5 Stellplätze und Garagen

Grundsätzlich folgt die Gliederung von Stellplätzen der Systematik der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für die Errichtung von hochbaulichen Anlagen bestimmt, während die übrigen Flächen größtenteils von diesen freigehalten werden sollen. Dementsprechend sind Einzelgaragen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die zulässigen Hauptnutzungen sind oberirdische Gemeinschaftsgaragen nicht zwingend erforderlich, sodass diese im Plangebiet generell als unzulässig festgesetzt werden. Unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind aufgrund ihrer fehlenden hochbaulichen Wirkung im Plangebiet nicht generell unzulässig. Um die Inanspruchnahme von Flächen im Sinne von Eingriffen in das Schutzgut Boden zu minimieren, sind unterirdische Gemeinschaftsgaragen ebenso nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich sind bei unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen die obere Abschlussfläche außerhalb von Gebäuden und oberirdischen Stellplatz- und Erschließungsflächen mit mindestens 60 cm Pflanzsubstrat oder Erdreich abzudecken, intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Offene Stellplätze und Stellplatzanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Die Fläche

orientiert sich hierbei an der Nähe zur öffentlich-rechtlichen Erschließung des Grundstücks, sodass die Parkplätze unmittelbar daran errichtet werden können.

3.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Fläche für nicht überdachte Sportplätze, wenn sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu diesen stehen, zulässig. Der Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 (1) innerhalb der übrigen Grundstücksflächen entspricht dem städtebaulichen Ziel der größtmöglichen Reduktion von hochbaulichen Anlagen auf den privaten Grundstücksflächen, welches sich ergänzend auch im Ausschluss von Garagen und überdachten Stellplätzen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen niederschlägt. Die hochbaulichen Anlagen werden hierdurch in den überbaubaren Grundstücksflächen gebündelt.

Einzig Nebenanlagen gem. § 14 (2) die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind aufgrund ihrer regelmäßigen Anordnung unmittelbar angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Durch diese Anordnung ist die unmittelbare Erreichbarkeit für Fachunternehmen für notwendige Wartungs- und/oder Reparaturmaßnahmen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gewährleistet. Ein Abstand von einem Meter zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll gewahrt werden, sodass hochbauliche Anlagen nicht unmittelbar an diese angrenzen. Durch diese Festsetzung wird auch der derzeit an den „Schornbuschweg“ angrenzenden vorhandenen Stromversorgung Rechnung getragen.

3.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen soll die Systematik der öffentlich-rechtlichen Erschließung des Plangebietes weiterhin aufrechterhalten werden. Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr soll weiterhin von Norden aus erfolgen. Die Erschließung erfolgt somit unmittelbar an die K51 mit direktem Anschluss an die L493. Die durch das Plangebiet erzeugten Verkehre haben somit direkten Anschluss an das übergeordnete Straßennetz. Um diese Systematik planungsrechtlich zu sichern wurden entlang der unmittelbar an die K51 angrenzenden Grundstücksgrenzen und im Kreuzungsbereich der K51 mit dem Schornbuschweg Ein- und Ausfahrtsverbote festgesetzt. Die derzeit vorhandene Grundstückszufahrt soll weiterhin als Grundstückszufahrt dienen und wird zeichnerisch als Einfahrtsbereich festgesetzt. Im Zuge der planerischen Feinsteuerung wurde die in der 1. Änderung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche, welche als Rechtsabbiegespur aus dem Plangebiet heraus konzipiert wurde, zurückgenommen. Hintergrund ist die Tatsache, dass eine derartige Abbiegelösung heutzutage nicht mehr präferiert wird und das Verkehrsgutachten am entsprechenden Knotenpunkt zu ausnahmslos sehr guten Verkehrsqualitäten kommt (vgl. Punkt 4.1). Um bei einer möglichen Entwicklung des restlichen Gebietes Erweiterungsmöglichkeiten für die Erschließungsstraße „Schornbuschweg“ zur Verfügung zu stellen, wird das Flurstück 1129, Flur 2, Gemarkung Rheinbach, welches parallel zum „Schornbuschweg“ verläuft, zusätzlich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und somit diesbezüglich planungsrechtlich gesichert.

Das Flurstück 195, Flur 2, Gemarkung Rheinbach, im Süden des Plangebiets ist bereits durch die I. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“ als „Rad- u. Gehweg“ festgesetzt. Zusätzlich soll das südöstliche Flurstück 973, Flur 2, Gemarkung Rheinbach, welches bereits als Rad- und Gehweg ausgebaut ist, planungsrechtlich ebenso als Rad- und Gehweg gesichert werden. Hierzu werden beide Flächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg festgesetzt. Durch die am nordöstlichen Ende des Flurstücks 973 befindliche Fußgängerbedarfsampel über die L493 besteht eine zusätzliche fuß- und radläufige Verbindung in das Plangebiet hinein.

3.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen

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

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

Um den artenschutzrechtlichen Belangen ausreichend Rechnung zu tragen wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Ginster Landschaft + Umwelt, Stand Oktober 2021) durchgeführt. Im Zuge dessen wurden zwei Maßnahmen herausgestellt, durch welche mögliche Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG vermieden werden sollen: Ein Rodungsverbot gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG und ein Habitatausgleich für den Bluthänfling und den Girlitz. Notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen sind daher nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, sprich sie sind im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September planungsrechtlich ausgeschlossen. In Absprache mit dem beauftragten Fachbüro ist das geplante großflächige flächenhafte Pflanzgebot in Kombination mit der Pflanzliste als geeignet dafür anzusehen, dass ein Habitatausgleich für den Bluthänfling und den Girlitz geschaffen wird. Durch die Inhalte der diesbezüglichen Festsetzung wird die Wiederherstellung der Habitatfunktion gesichert.

Durch die angrenzenden flächenhaften Pflanzgebote, welche als Habitatausgleich für weitere Vogelarten dienen und der generellen Lage am Rand des Siedlungskörpers wird aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes von Vögeln im Sinne der Vermeidung des möglichen Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG eine Vermeidungsmaßnahme gegen Vogelschlag (V2) mit in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes von Insekten wurde die Vermeidungsmaßnahme V3 mit in die Festsetzungen aufgenommen. Beide Festsetzungen haben zum Ziel, häufigen Todesursachen von Vögeln und Insekten im urbanen Raum entgegenzuwirken und so dem allgemeinen Vogel- und Insektenschutz Rechnung zu tragen.

3.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Generell trägt ein flächenhafter Bewuchs von verschiedenen Pflanzen und Baumarten zu einer klimatischen Verbesserung bei und bietet Tieren einen Lebens- und Rückzugsraum. Flächenhafte Pflanzgebote, welche unterschiedliche Arten von Bäumen und Hecken aufweisen, binden Schadstoffe aus der Luft, mindern Aufheizungseffekte im direkten Standortumfeld und attraktivieren die umgebende Bebauung. Um den ökologischen Wert zu sichern, wird eine Pflanzliste in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Die dort festgesetzten heimischen Gehölze bieten ein Habitat für Tiere und weisen – unter anderem durch die Habitatfunktion – einen höheren Biodiversitätsindex auf. Die Schaffung bzw. planungsrechtliche Sicherung von Lebensraum für die Tierwelt kommt auch dadurch zum Ausdruck, als dass die Flächen als Habitatausgleich für den Bluthänfling und den Girlitz geeignet sind (*vgl. Anmerkungen Kapitel 3.9*).

Neben den genannten Funktionen der Fauna ist auch deren Anordnung im Plangebiet von Relevanz. Das flächenhafte Pflanzgebot ist, mit Ausnahme des nördlichen Bereichs, in einem zusammenhängenden Band um das Plangebiet herum angeordnet. Hiermit werden zwei Ziele verfolgt: Eine zusammenhängende Fläche bzw. Verortung in einem bestimmten Bereich, sodass durch die Konzentration ein ökologischer Mehrwert generiert wird und die Anordnung in den Randbereichen des Vorhabengrundstücks als natürliche Abschirmung gegenüber umgebenden Nutzungen. Zudem wurde im Bebauungsplan der Erhalt eines vorhandenen Baumes festgesetzt. Dieser ist durch seinen Umfang als ökologisch wertvoll einzustufen und fasst mit dem angrenzenden flächenhaften Pflanzgebot die Fläche für offene Stellplätze.

3.11 Bedingte Festsetzung

Im Plangebiet haben bereits umfangreiche archäologische Untersuchungen stattgefunden. Bei den Ausgrabungen 1991 wurden auf einer Fläche von ca. 1,5 ha zahlreiche archäologische Befunde und Funde dokumentiert, die einer bandkeramischen Siedlung (5.300-4.900 v. Chr.) zuzuordnen sind. Dabei handelt es sich beispielsweise um verfüllte Gruben, Pfostengruben oder Gräben mit den darin enthaltenen Funden. Des Weiteren wurden einige metallzeitliche Befunde und Funde beobachtet. Für das hier in Rede stehende Planverfahren kann festgehalten werden, dass bereits große Teile des Plangebiets archäologisch untersucht und zahlreiche Befunden dokumentiert worden sind. Es ist daher zu erwarten, dass in den nicht untersuchten bzw. nicht vollständig untersuchten Flächen eine Befunderwartung besteht. Das LVR-Amt für Denkmalpflege geht davon aus, dass in diesen Bereichen weitere Strukturen der urgeschichtlichen Siedlungen wie Gruben, Gräben oder Siedlungsschichten im Boden vorhanden sind. Dementsprechend wurden diese Bereiche im Plangebiet graphisch festgesetzt und mit einer bedingten Festsetzung überlagert, sodass die bauliche Nutzung nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig ist, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Die nötigen Maßnahmen können im Anschluss spezifiziert werden, sobald exakte Planunterlagen mit geplanten Eingriffstiefen vorliegen.

3.12 Dachform und Dachneigung

Das Plangebiet ist am äußeren westlichen Siedlungsrand der Kernstadt verortet. Ein städtebaulicher Zusammenhang im Kontext eines prägenden gemeinschaftlichen Ortsbildes mit den nordöstlich befindlichen Wohngebäuden liegt nicht vor. Hier bildet die L493 mit dem östlich angrenzenden Lärmschutzwand und dem beidseitigen Gehölzbestand eine Zäsur. Um die generelle Dachlandschaft der Kernstadt auch im Plangebiet weiterzuführen wird für Hauptgebäude das geneigte Dach als allgemein zulässig festgesetzt. Aufgrund der vorher angeführten fehlenden Nachbarbebauung wird sowohl auf eine weitergehende Einschränkung der Dachform, als auch eine größere Einschränkung bezüglich der Dachneigung verzichtet. In dem von der öffentlichen Verkehrsfläche „Schornbuschweg“ (K 51) abgewandten Baufeld wird zusätzlich für Hauptgebäude auch das Flachdach mit einer Dachneigung von 0°-6° als zulässig festgesetzt. Die zusätzlich festgesetzte maximale Gebäudehöhe – welche identisch mit dem vorderen Baufeld ist – reduziert eine mögliche nicht gewollte städtebauliche Fernwirkung.

Das zugrundeliegende Nutzungskonzept sieht für die Unterbringung vorrangig offene Stellplätze vor. Sollten dennoch Garagen oder Carports errichtet werden, so sind als zulässige Dachform ausschließlich Flachdächer bis einschließlich 6° zulässig. In Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung kann der erfolgte Eingriff in den Boden minimiert werden. Somit wird mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt. Zudem tragen Dachbegrünungen zur Rückhaltung und zum verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser bei.

3.13 Dacheindeckung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung

In Anlehnung an die vorherrschende Dachlandschaft der Kernstadt (*vgl. auch Ausführungen zur Dachform und Dachneigung*) sind für die Dächer im Plangebiet mit mehr als 6° Dachneigung nur Ziegel und Dacheindeckungselemente in matter Ausführung und in den Farben: Rot, Rotbraun, Braun, Grau und deren Zwischentönen, zulässig. Damit soll das im Randbereich des Siedlungskörpers befindliche Vorhaben in das Ortsbild möglichst homogen eingefügt werden. Von der Farbwahl Anthrazit wird abgesehen. In Kombination mit dem festgesetzten Albedo- /SRI-Wert wird eine höhere Rückstrahlung einfallender solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen bewirkt und somit neben der Reduktion von Treibhauseffekten in der Atmosphäre durch die anteilige Kompensation von CO₂-Emissionen (Kohlendioxid) auch gebäude- und umgebungsbezogene Reduktionen von Oberflächentemperaturen hervorgerufen und so eine Reduktion des energetischen Einsatzes zur

gebäudebezogenen Kühlung während jahreszeitlich bedingter Wärmephasen bewirkt. In Summe kann so ein Beitrag zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes geleistet werden.

Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung bis einschließlich 6° sind mit einem Flächenanteil von mindestens 60 % ihrer gesamten Dachfläche extensiv zu begrünen. Flachdächer von Garagen sind ebenfalls extensiv oder intensiv zu begrünen. Eine Dachbegrünung bei Hauptgebäuden mit geneigtem Dach ist ebenfalls zulässig. Mit der Anlage begrünter Dächer kann der erfolgte Eingriff in den Boden minimiert werden. Somit wird mit zumutbarem Aufwand der Versiegelung entgegengewirkt. Zudem tragen Dachbegrünungen zur Rückhaltung und zum verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser bei.

Um bereits planungsrechtlich mögliche Blendwirkungen von Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf die umliegende Umgebung, insbesondere auf die angrenzenden überörtlichen Verkehrswege auszuschließen, wird bei geneigten Dächern die Anordnung dieser Anlagen nur parallel zur Dachfläche als zulässig festgesetzt.

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

3.14 Außenantennen und Satelliten-Empfangsanlagen

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

3.15 Fassadengestaltungen

Die Verwendung von grellen oder fluoreszierenden Fassadenfarben und -oberflächen, von Volltonfarben sowie die Verwendung glänzender Oberflächen (mit Ausnahme von Glas), wird ausgeschlossen, da die Fassadengestaltung baulicher Anlagen vor dem Hintergrund der Lage an zwei überörtlichen Verkehrswegen (L493 und K51) möglichst zurückhaltend erfolgen soll. Mit dem Ausschluss von grellen oder fluoreszierenden Fassadenfarben und -oberflächen sowie glänzenden Oberflächen wird möglichen Konflikten durch tagsüber entstehende optische Stör- und Blendwirkungen sowie durch mögliche Lichtimmissionen während der Dämmerungs- und Nachtphasen in den Außenbereich vorgebeugt. Zusätzlich soll mit der Festsetzung auch einer ungewünschten Fernwirkung von Gebäuden entgegengewirkt werden. Der Ausschluss von schwarzer Farbe soll, ebenso wie der Ausschluss von schwarzer und anthrazitfarbener Dacheindeckung (vgl. Kapitel 3.13), eine höhere Rückstrahlung einfallender solarer Strahlungsenergie bewirken.

Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial werden ausgeschlossen, da diese ortstypisch sind und hierdurch ebenfalls keine städtebauliche verträgliche Implementierung ermöglicht wird. Fassadenverkleidungen mit polierten Natur- oder Kunststoffstein, mit Keramikplatten sowie aus Natur- und Kunststeinimitationen werden zugelassen, jedoch in Ihrem Umfang auf 30 % der jeweiligen Ansichtsfläche begrenzt. Hierdurch soll unter Berücksichtigung der Wahrung der vorgenannten städtebaulichen Ziele die Verwendung dieser Materialien in einem städtebaulich verträglichem Maß ermöglicht werden. Auf Grundlage der Festsetzungen ist die Verwendung

dieser Materialien lediglich als Gliederungselement (z.B. Sockel) in Ansatz zu bringen, ohne dass hierdurch die angestrebte verträgliche Implementierung der hinzutretenden Bebauung insgesamt beeinträchtigt wird.

3.14 Werbeanlagen

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen soll einer möglichen störenden Fernwirkung planungsrechtlich entgegengewirkt werden. Von besonderer Relevanz in Hinblick auf die Vermeidung ungewünschter Fernwirkungen ist der Ausschluss von Werbeanlagen mit Wechsel- und Lauflicht, mit elektronischen Laufbändern, sowie in Form von Videowänden, blinkenden und pulsierenden Werbeanlagen und Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung. Werbeanlagen, welche den vorher genannten Arten in Ihrer Wirkung her als ähnlich zu bewerten sind, sind ebenso unzulässig. Hierzu zählt auch die Beschränkung der Beleuchtung von Werbeanlagen auf die Betriebszeiten.

Weiterführend ist textlich definiert, an welcher Stelle Werbeanlagen errichtet werden dürfen. Diese sind von Ihrem zulässigen Umfang so gefasst worden, dass eine Verhältnismäßigkeit von Werbeanlagen und Vorhaben gegeben ist. Hierzu zählt auch die ausschließliche Zulässigkeit von Eigenwerbungen. Aufgrund der Lage an zwei überörtlichen Verkehrswegen (L493, K51) soll der Standort nicht zu Werbezwecken umgenutzt oder teilgenutzt werden.

3.15 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Freien sind, bei Sichtbarkeit aus dem öffentlichen Raum heraus, mit einer dreiseitigen Sichtschutzbepflanzung einzufassen. Mit dieser Eingrünung soll einer möglichen optischen Beeinträchtigung des öffentlichen Raums durch diese Anlagen vorgebeugt werden. Um eine grundstücksbezogene möglichst flexible Planung zur Erreichbarkeit der Standplätze zu ermöglichen, ohne den Charakter durchgrünter privater Grundstücksflächen, insbesondere im Nahbereich öffentlicher Flächen, zu gefährden, ist ein direkter Zugang von den öffentlichen Flächen zu den Abfallbehälterstandplätzen in jedem Fall mit einer entsprechenden Sichtschutzbepflanzung abzuschirmen.

Durch das geplante Vorhaben wird eine höhere Anzahl an Verkehrsbewegungen ausgelöst. Hierdurch ergibt sich auch ein höherer Bedarf an Stellplätzen. Um die Stellplatzanlage zu gliedern und in Ihren ökologischen und städtebaulichen Auswirkungen zu mindern, wird sowohl ein wasserdurchlässiger Bodenbelag für offene Stellplätze, als auch eine Eingrünung der Stellplatzanlage durch heimische Hecken festgesetzt.

3.16 Einfriedungen

Um den Übergang der privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Raum harmonisch zu gestalten, ist eine Grundstückseinfriedung generell in Form von laubtragenden Hecken zulässig. Einfriedungen in Form sichtdurchlässiger Materialien als Zaun sind im Bereich der flächenhaften Pflangebotsfläche mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und in den übrigen Bereichen an der Grundstücksgrenze zulässig. Durch diese Regelung wird in den überwiegenden Teilen ein möglicher Zaun im rückwärtigen Bereich einer Bepflanzung liegen und somit von seiner städtebaulichen Wirkung deutlich reduziert. In den übrigen Bereichen wird potentiellen Sicherheitsbedürfnissen der gewerblichen Nutzung Rechnung getragen, durch die Sichtdurchlässigkeit allerdings keine Abschottungswirkung erzeugt. Hierzu zählt auch die Begrenzung der maximalen Höhe der Einfriedung auf 1,80 m.

Zur Vermeidung von Angsträumen und um keine zu starke Trennwirkung zu erhalten, sind Einfriedungen in Form von sichtundurchlässigen Zäunen und Mauern im Plangebiet generell unzulässig.

4. Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Verkehrliche und städtebauliche Auswirkungen

Verkehrliche Auswirkungen

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“ werden einerseits die Bestandsgebäude einer differenzierten Nutzungsmöglichkeit zugeführt, als auch das Maß der baulichen Nutzung einer Feinsteuerung unterzogen. Die hierdurch planungsrechtlich ermöglichte und geplante Umnutzung in ein Kinderparadies & Jumpinghouse erzeugt im Gegensatz zu der derzeitigen Nutzung als Tennishalle ein höheres und verändertes Verkehrsaufkommen. Dieses wurde im Zuge der Verkehrsuntersuchung (vgl. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 3. Änderung, PTV Transport Consult GmbH, Stand: 02.05.2022) untersucht. Hierzu sind die Verkehrsabläufe am Knotenpunkt L 493 / Schornbuschweg (K51) / Hirschmannstraße (nachfolgend als KP1 bezeichnet) und am Knotenpunkt Schornbuschweg (K51) / Schornbuschweg (nachfolgend als KP2 bezeichnet) untersucht und bewertet worden. Hierzu können folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Am KP1 ergeben sich in der Analyse und Prognose für beide Spitzenstunden mindestens befriedigende Verkehrsqualitäten (QSV C). Die höchste mittlere Wartezeit ergibt sich mit 25,1 s in der Abendspitze der Prognose. Die 95%-Rückstaulängen betragen nicht mehr als 18 m, so dass keine Wechselwirkungen zu erwarten sind.
- Am KP2 ergeben sich in der Analyse und der Prognose für beide Spitzenstunden ausnahmslos sehr gute Verkehrsqualitäten (QSV A). Die größte mittlere Wartezeit beträgt 5,7 s in der Abendspitze der Prognose. Die 95%-Rückstaulängen betragen nicht mehr als 6 m, so dass keine Wechselwirkungen zu erwarten sind.

Aus gutachterlicher Sicht lässt sich also festhalten, dass die insgesamt geringen Neuverkehre des Planungsvorhabens nicht mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe an den benachbarten Knoten verbunden sind.

Städtebauliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist derzeit bereits bebaut. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sollen die Bestandsgebäude einer differenzierten Nutzung zugeführt werden. Im rückwärtigen Bereich der Bestandsgebäude – Blickrichtung Nord-Süd – wird das Baufenster geringfügig erweitert, allerdings in seiner maximalen Gebäudehöhe an das vordere Baufenster angepasst. Hierdurch verändert sich die städtebauliche Wirkung nicht wesentlich. Der planerische Kerngedanke der 1. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, im rückwärtigen Bereich Tennisplätze als planungsrechtlich zulässig zu erklären und somit größtenteils von hochbaulichen Anlagen freizuhalten, wird auch in der 3. Änderung aufrechterhalten. Hierzu sind – vor dem Hintergrund der angestrebten Differenzierung – nur nicht überdachte Sportplätze und offene Stellplätze, jeweils in der für sie festgesetzten Fläche, zulässig. Wesentliche städtebauliche Auswirkungen sind mit der 3. Änderung somit nicht zu erwarten.

4.2 Umweltauswirkungen

Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurden die umweltrelevanten Belange einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht und bewertet. Grundlage der Prüfung waren die Ziele des Bebauungsplans sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Zudem wurden die bindenden Vorgaben des Naturschutzrechts durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen berücksichtigt.

4.2.1 Mensch und seine Gesundheit

Der bisher gültige Bebauungsplan Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“, 1. Änderung weist die Flächen im Plangebiet als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tennis“ aus. Die 3. Änderung hält die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet (SO) aufrecht, ändert im Zuge der Feinsteuerung allerdings die Zweckbestimmung auf „Sport und Freizeit“. Um mögliche Lärmbeeinträchtigungen auf die nordwestlich gelegenen Wohngebäude auszuschließen, wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“ ein Immissionsgutachten vom Büro Henneker Zillinger Beratende Ingenieure PartG mbB (Stand: 07.07.2022) erstellt. Aus den Ergebnissen der Prognoseberechnung ist ersichtlich, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein reines Wohngebiet (WR) an allen Immissionsorten der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten wird. Ein schutzgutbezogenes verträgliches Einfügen der geplanten Nutzung ist somit gewährleistet.

4.2.2 Boden

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

Die Inanspruchnahme teilweise versiegelten Bodens führt dennoch zu einem Eingriff, da durch die geplante Zulässigkeit der anteiligen Überbauung der Bodenhaushalt beeinträchtigt und diese Flächen zukünftig nicht mehr für Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre zur Verfügung stehen. Die baulichen Anlagen sollen allerdings größtenteils in Ihrer bisherigen Form bestehen bleiben. Teile der offenen Tennisplätze sollen entfallen und an dieser Stelle Kfz-Stellplätze errichtet werden. Die Zulässigkeit hinzutretender baulicher Anlagen richtet sich u.a. nach der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), welche nicht wesentlich angehoben wird, sodass keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten sind. Die unbebauten Bereiche sollen in der Änderung des Bebauungsplans ebenso gewürdigt werden. Hierzu wird die zulässige GRZ auf 0,4 festgesetzt (Überschreitung durch nicht überdachte Sportplätze auf 0,5). Die Baunutzungsverordnung definiert in § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete einen Orientierungswert von 0,8. Somit wird auch unter Hinzuziehung der Überschreitungsmöglichkeit durch offene Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,7 der Orientierungswert der BauNVO unterschritten. Weiterhin handelt es sich bei der hier in Rede stehenden planungsrechtlichen Änderung um eine Nachverdichtung bestehender baulicher Anlagen, bei welchem die öffentlich-rechtliche Erschließung bereits vorhanden ist. Eine Umnutzung von Gebäuden, auch unter der Prämisse möglicher hinzutretender baulicher Anlagen – welche auch durch die 1. Änderung planungsrechtlich zulässig wären - ist einer Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen. Alternativen zur Standortwahl ergaben sich darüber hinaus nicht, da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren lediglich um eine Änderung eines bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

4.2.3 Wasser

Eine wesentliche Beeinträchtigung der lokalen Verhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser wird in Folge der Planung nicht bewirkt, da es sich um eine anthropogen beeinflusste Fläche handelt, die bereits teilweise versiegelt ist. Um einen möglichen Eintritt von umweltgefährdenden Stoffen planungsrechtlich auszuschließen, werden unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen. Weiterhin wurde für Dächer, welche als Flachdach (Dachneigung bis einschließlich 6°) ausgebildet werden, eine zwingende mindestens 60 prozentige extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese trägt zu einer Verringerung des Wasserabflusses, zur Speicherung von Niederschlagswasser und einem verzögerten Abfluss bei. Dabei wird das Wasser zunächst vom Schichtaufbau

bis zur Wassersättigung aufgenommen und durch Transpiration der Pflanzen und Verdunstung aus dem Schichtaufbau wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der Abfluss von überschüssigem Wasser erfolgt mit deutlicher zeitlicher Verzögerung und schränkt Spitzenbelastungen der Kanalisation ein. Neben den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans hat der Grundstückseigentümer bereits Zisternen zur Niederschlagswassersammlung auf seinem Grundstück errichtet. Auch nach Umnutzung und Neuerrichtung der baulichen Anlagen soll den Zisternen das gesamte Niederschlagswasser zugeführt werden (vgl. Ausführungen Kapitel 2.3.2). Durch die vorgenannten Festsetzungen und Maßnahmen können positive Wirkungen auf das gesamte Abflussgeschehen erreicht werden.

4.2.4 Artenschutz

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe I (Planungsbüro Ginster Landschaft + Umwelt) durchgeführt. Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass bei den im Gutachten zu berücksichtigenden planungsrelevanten Arten, unabhängig von deren tatsächlichem Vorkommen im Untersuchungsgebiet, eine Verschlechterung der Lokalpopulation nicht ersichtlich ist, sofern die Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan aufgenommen werden. Um einen Verbotstatbestand planungsrechtlich auszuschließen, sind zwei Maßnahmen im Bebauungsplan getroffen worden. Die erste Maßnahme umfasst ein Rodungsverbot gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG. Hierzu wird im Bebauungsplan die Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Begrenzung von Rodungen aufgenommen. Demnach werden Rodungen von vorhandenen Bäumen und Sträuchern innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entsprechend den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September planungsrecht ausgeschlossen. Weiterhin wurde in der artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt, dass innerhalb des Plangebiets Gehölz- und Heckenstrukturen bestehen, die potenziell als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von Vogelarten genutzt werden können. Dementsprechend muss ein Habitatausgleich für den Bluthänfling und den Girlitz erfolgen. In Abstimmung mit dem Gutachter wurden daher, identische Grünfestsetzungen getroffen, sodass die Habitatfunktion weiterhin gegeben ist.

Zusätzlich zur Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I des Planungsbüros Ginster Landschaft + Umwelt, wurden aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes von Vögeln und Insekten im Sinne der Vermeidung des möglichen Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG weitere Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Hintergrund ist die Lage des Plangebietes am Rande des Siedlungskörpers der Kernstadt. Damit Vögel bei Ihrem Flug durch die Freibereichsflächen des unmittelbar angrenzenden Außenbereichs nicht durch eine ungehinderte Durchsicht durch eine bauliche Anlage mit einer Scheibe kollidieren, noch durch Reflexionen oder Spiegelungen behindert werden, wird eine Vermeidungsmaßnahme (V2) gegen Vogelschlag in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Auch vor dem Hintergrund der unmittelbar angrenzenden Außenbereiche wird eine Vermeidungsmaßnahme (V3) aufgenommen, welche den Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel in den Außenbereichsflächen der privaten Grundstücksflächen planungsrechtlich festsetzt.

4.2.5 Klima

Von Bebauung freigehaltene Flächen sowie Grünflächen leisten grundsätzlich einen Beitrag zur Verbesserung stadtklimatischer Verhältnisse. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden größtenteils die zuvor bereits teilweise versiegelten und vollversiegelten Flächen beansprucht. Die Zulässigkeit hinzutretender baulicher Anlagen richtet sich nach der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), welche nicht wesentlich angehoben wird, sodass durch diesen Umstand keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten sind. Weiterführend sind die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf den Klimaschutz beibehalten bzw. optimiert worden. Hierzu zählt die Aufrechterhaltung des flächenhaften Pflanzgebotes (pfg), welches einen Umfang von ca. 4.100 m² aufweist. Zusätzlich wurde eine Pflanzbindung und die Begrünung von Stellplatzanlagen festgesetzt.

Neben den Freiflächen sind auch die baulichen Anlagen in den textlichen Festsetzungen unter klimatischen Gesichtspunkten berücksichtigt worden. Die Dachflächen sind von besonderer Relevanz. Hier wurden sowohl Festsetzungen für geneigte Dächer, als auch für Flachdächer getroffen:

Bei Hauptgebäuden mit Flachdach sowie bei Garagen und überdachten Stellplätze mit einer Dachneigung bis einschließlich 6° wirkt sich die festgesetzte Dachbegrünung mindernd auf den Eingriff in das Mikroklima aus, da der Aufheizungseffekt verringert und die örtliche Verdunstungsleistung erhalten bzw. heraufgesetzt wird.

Mit den Festsetzungen zur Dachdeckung i. V. m. dem anzustrebenden Albedo- /SRI-Wert (= solarer Reflexionsindex) von > 0,3 sollen zudem Aufheizungseffekte von Dachflächen, deren Eindeckung mit Ziegeln und Dacheindeckungselementen vorgenommen werden, möglichst minimiert werden. Mit den getroffenen Festsetzungen, welche gegenüber geringeren Albedo- /SRI-Werten eine höhere Rückstrahlung einfallender solarer Strahlungsenergie auf den Dachflächen bewirken und somit neben der Reduktion von Treibhauseffekten in der Atmosphäre durch die anteilige Kompensation von CO₂-Emissionen (Kohlendioxid) auch gebäude- und umgebungsbezogene Reduktionen von Oberflächentemperaturen hervorrufen und so den energetischen Einsatz zur gebäudebezogenen Kühlung während jahreszeitlich bedingter Wärmephasen reduzieren, kann so in Summe ein Beitrag zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes geleistet werden. Mit insgesamt geringeren Wärmeeinträgen können so auch weitere positive Effekte auf das lokale Klima im Plangebiet während jahreszeitlich bedingter Wärmephasen bewirkt werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Klima ist somit als verträglich anzusehen, da aufgrund der untergeordneten baulichen Entwicklung (keine wesentliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung) kein erkennbarer wesentlicher Nachteil für das Meso- oder Makroklima des Stadtgebietes bewirkt wird. Beeinträchtigungen könnten sich lediglich durch Staubemissionen während der Bauphasen ergeben. Diese sind jedoch nicht als dauerhafte Beeinträchtigung der vorhandenen klimatischen Situation zu werten.

Darüber hinaus werden Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden aktuell durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) rechtlich geregelt, so dass auf der Ebene der Bauleitplanung kein Regelungsbedarf besteht. Aufgrund des GEG sind neben architektonischen und baulichen auch die anlagentechnischen Einflüsse zu berücksichtigen.

4.2.6 Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind lediglich temporär, ausgelöst durch möglicherweise hohe Baumaschinen, wie etwa Baukräne u. ä. zu erwarten. Eine dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund der bereits vorhandenen Bestandsbebauung der Höhenbeschränkung der hinzutretenden baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten und den Festsetzungen zu den ebenerdigen hinzutretenden rückwärtigen Nutzungsmöglichkeiten nicht zu erwarten. Zusätzlich sind die privaten Grundstücksflächen zu drei Seiten hin durch ein flächenhaftes Pflanzgebot umschlossen, welche mögliche Außenbereichswirkungen erheblich minimieren.

4.2.7 Kulturgüter

Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans haben bereits umfangreiche archäologische Untersuchungen stattgefunden. Bei diesen Ausgrabungen wurden auf einer Fläche von ca. 1,5 ha zahlreiche archäologische Befunde und Funde dokumentiert, die zu einer bandkeramischen Siedlung (5.300-4.900 v. Chr.) gehören. Dabei handelt es sich beispielsweise um verfüllte Gruben, Pfostengruben oder Gräben mit den darin enthaltenen Funden. Des Weiteren wurden einige metallzeitliche Befunde und Funde beobachtet.

Es kann festgehalten werden, dass ein Großteil der Plangebietsflächen bereits archäologisch untersucht sind. Für die verbleibenden, noch nicht untersuchten Flächen, besteht der begründete Verdacht auf weitere archäologische Befunde. Um auf Ebene der Bauleitplanung den Erhalt von Bodendenkmälern planungsrechtlich zu sichern, wird in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans (vgl. A. Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 11.) für die nicht archäologisch untersuchten Bereiche eine bedingte Festsetzung aufgenommen, die eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung sicherstellt. Dem Schutz vorhandener bzw. vermuteter Bodendenkmäler wird hiermit Rechnung getragen.

4.3 Bilanzierung / Maßnahmen zur Kompensation

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

4.4 Kosten und Finanzierung

Mit Ausnahme der für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Fachgutachten erfolgt die Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen durch die Stadt Rheinbach. Der Ausschuss hat mit Grundsatzbeschluss zum kommunalen Baulandmanagement vom 27.04.2004 festgelegt, dass die Bauflächenbereitstellung für den Haushalt der Stadt Rheinbach nach Möglichkeit kostenneutral erfolgen soll.

Auf Grundlage dieses Beschlusses hat die Verwaltung mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der die Übernahme der städtischen Personalkosten im direkten Zusammenhang mit der Planaufstellung, die Kosten für die extern zu erstellenden Fachgutachten sowie die mit dem Bauleitplanverfahren verbundenen Folgekosten regelt. Einzig die nicht übertragbaren hoheitlichen Aufgaben des Bauleitplanverfahrens wie bspw. die Erstellung von Sitzungsvorlagen oder die Erarbeitung von Veröffentlichungen sind von Seiten der Stadt Rheinbach zu tragen.

4.5 Städtebauliche Kenndaten

Aus den Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 22 „Schornbuschweg“ ergeben sich folgende ermittelte städtebauliche Kenndaten:

Gesamtfläche	27505 m²	100,00 %
Sonstiges Sondergebiet (SO)	24595 m ²	89,42 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1788 m ²	6,50 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1122 m ²	4,08%

Rheinbach, den _____._____

Ludger Banken
Bürgermeister