

Geltungsbereich

Im Zuge der dem Aufstellungsbeschluss nachgelagerten Erarbeitung des vorliegenden Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergaben sich auf Grundlage der teilweise geänderten Ziele der Planung Änderungen in Hinblick auf die Einbeziehung von Grundstücksflächen im Bereich der Bestandsnutzungen entlang der Münstereifeler Straße. So wurden die vormals einbezogenen Flächen zwischen den Bestandgebäuden Münstereifeler Straße Nr. 39 und 41 aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans herausgenommen. Insofern erfuhr der Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine geringfügige Flächenreduktion um ca. 261 m². Zur geeigneten Übersicht wird auf die Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwiesen (siehe Vorlage BV/1504/2021, Sitzung des ASB vom 16.03.2021), welcher der vormalige Geltungsbereich des Bebauungsplans zu entnehmen ist.

Bebauungsplanverfahren

Die planungsrechtliche Ausgangslage ist der vorgenannten Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen vom 16.03.2021 (BV/1504/2021) zu entnehmen.

Im Nachgang des vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen am 16.03.2021 gefassten Beschlusses zur Aufstellung sowie zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung vom 30.04.2021 im Zeitraum vom 05.05.2021 bis einschließlich 04.06.2021. Mit Schreiben vom 29.04.2021 erfolgte im gleichen Zeitraum die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Die planungsrelevanten Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, welche der als **Anlage 05** beigefügten Zusammenfassung der Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen zu entnehmen sind, wurden im Rahmen der Erstellung der Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf mitberücksichtigt. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind hierbei aus datenschutzrechtlichen Gründen in der als **Anlage 05.1** beigefügten Zusammenfassung in Hinblick auf die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen anonymisiert.

Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die bisher unbebauten Grundstücksflächen der privaten Grundstücke im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets gemäß den Festsetzungen des der Sitzungsvorlage beigefügten Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe **Anlage 06**) der Wohnnutzung zugeführt werden. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für die geplante Wohnnutzung soll hierbei, in Anlehnung an den benachbarten Bestand, auf maximal zwei

begrenzt werden. Als zulässige Dachform für Hauptgebäude soll jedoch, abweichend von den städtebaulichen Zielen im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses, das Flachdach sowie die Ausbildung von Attikageschossen festgesetzt werden. Hierdurch soll eine Reduktion der Gebäudehöhen gegenüber der vormals verfolgten Zielstellung der Satteldachausbildung sowie eine Reduktion der baulichen Massivität der entstehenden Baukörper bewirkt werden. In Folge dessen können geringere Verschattungswirkungen und eine höhere soziale Distanz zwischen den Bestandgebäuden und der hinzutretenden Bebauung erzielt werden. Zudem soll mit der geänderten Dachform einhergehenden zwingend herzustellenden Dachbegrünung neben ökologischen Wirkfaktoren ein Beitrag zur anteiligen Rückhaltung und Verdunstung von anfallendem Niederschlagswasser geleistet werden. Die geänderte Dachform führt neben den vorgenannten Aspekten auch zu einer geeigneteren Wirtschaftlichkeit der Gebäude, da aufgrund der geänderten Kubatur ein höherer Anteil nutzbarer Wohnfläche im Zusammenhang mit der nun geringer ausfallenden Brutto-Grundfläche (BGF) entsteht. Dies führt gleichzeitig zu einem geringeren erforderlichen Stellplatzbedarf, welcher numerisch auf die Bruttogrundfläche abstellt.

Auf Grundlage der Inhalte des der Sitzungsvorlage ebenfalls beigelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) (siehe **Anlage 07**) soll die angestrebte Wohnnutzung weiterhin in Form von vier einzelnen Wohngebäuden erfolgen. Nach dem derzeitigen Stand der Planung des Vorhabenträgers sollen hierdurch insgesamt 36 Wohneinheiten errichtet werden.

Die fußläufige und fahrradgebundene Erschließung der baulichen Nachverdichtung soll von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße und Münstergäßchen im Süden des Plangebiets erfolgen. Zusätzlich sollen im Erschließungsbereich der öffentlichen Verkehrsflächen Münstergäßchen Flächen für den nutzungsbedingt erforderlichen Stellplatzbedarf in untergeordneter Anzahl angeordnet werden. Die verkehrliche Erschließung der baulichen Nachverdichtung im Sinne des Kfz-Verkehrs soll über eine im Norden des Plangebiets zwischen der Bestandsbebauung angeordneten Tiefgaragenzufahrt mit verkehrlicher Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen Münstereifeler Straße erfolgen. Mit der geplanten Anordnung der Tiefgarage im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung nördlich des Plangebiets mit insgesamt 32 Stellplätzen soll der Unterbringung des überwiegenden Anteils des nutzungsbedingt erforderlichen Stellplatzbedarfs für die bauliche Nachverdichtung Rechnung getragen werden. Im Zusammenhang mit der Anzahl der darüber hinaus geplanten oberirdischen Stellplatzflächen im Nahbereich des Bestandsgebäudes Münstereifeler Straße Nr. 39 sowie im Nahbereich der südlich davon geplanten baulichen Nachverdichtung wird so die Unterbringung der nach den Vorgaben der städtischen Stellplatz- und Fahrradstellplatzsatzung erforderlichen Anzahl von, gegenüber der Ursprungsplanung 49 Kfz-Stellplätzen und nunmehr 44 Kfz-Stellplätzen in Bezug auf die hinzutretenden Wohnnutzungen gewährleistet. Der Unterbringung des nutzungsbedingt erforderlichen Stellplatzbedarfs von, gegenüber der Ursprungsplanung 66 Fahrradstellplätzen und nunmehr 58 Fahrradstellplätzen in Form überdachter Fahrradabstellanlagen in Bezug auf die hinzutretenden Wohnnutzungen, soll durch

die Errichtung von vier separat errichteten ebenerdigen Abstellanlagen im südlichen und mittleren Bereich des Plangebiets in Summe Rechnung getragen 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 08 und 09**) zu entnehmen. In diesem Zusammenhang wird auf die Übersicht der planungsrelevanten Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, eingegangen sind sowie deren Umgang im Zuge der weiteren Ausarbeitung im textlichen und zeichnerischen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der Begründung und im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) hingewiesen, welche dem Kapitel 4.1 der Begründung zu entnehmen sind und u.a. die Grundlage für die vorgenommenen Anpassungen der Bauleitplanung bildeten.

Den vorliegenden Unterlagen wurde neben dem bereits erstellten Verkehrsgutachten durch das Büro PTV Transport Consult GmbH, Stand 02 / 2021 (siehe **Anlage 10**) die ergänzende gutachterliche Stellungnahme des Büros PTV Transport Consult GmbH, Stand 04 / 2021 (siehe **Anlage 11**) in Bezug auf die gegenüber der Ursprungsplanung im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses geringfügig erhöhten Anzahl der Wohneinheiten von 33 auf 36 WE beigefügt. Zudem wurden im Verlauf der weiteren Planung eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) durch das Büro BfVTN Dr. Olaf Denz; Diplom-Biologe, Stand 06 / 2021 (siehe **Anlage 12**), eine fachliche Untersuchung des vorhandenen Baumbestandes in Bezug auf die Verkehrssicherheit und der Erhaltungswürdigkeit innerhalb der Grundstücksflächen des Grundstücks Flst. Nr. 484 durch das Baumfachbüro Torsten Roller, Stand 10/2021 (siehe **Anlage 13**), eine fachgutachterliche Stellungnahme in Bezug auf die Einschätzung der verkehrsbedingten Luftschadstoffsituation gem. der 39. BImSchV im Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplans durch die iMA Cologne GmbH, Stand 10/ 2021 (siehe **Anlage 14**) sowie, in Bezug auf die Untersuchung zu den Möglichkeiten der Niederschlagswasserrückhaltung im Plangebiet, ein wasserwirtschaftliches Gutachten, erstellt durch die Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Stand 10/2022 (siehe **Anlage 15**) erarbeitet.

Zudem wurde die Schalltechnische Untersuchung zu Lärmemissionen und -immissionen, erstellt durch das Büro für Schallschutz Michael Mück, Stand 10 / 2022 (siehe **Anlage 16**), ergänzt. Die diesbezüglichen Ergänzungen wurden aus Gründen der Nachvollziehbarkeit der Ergänzungen in Rot hervorgehoben.

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 weiterhin den Darstellungen des Regionalplans. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße - Turmstraße“, welche die städtebauliche Nachverdichtung der bisher unbebauten Grundstücksflächen zum Zwecke der Wohnnutzung zum Ziel hat, kann damit weiterhin 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.

Relevanz für das Klima

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 Hinblick auf den klimatischen Aspekt tragen Gärten und begrünte Brachflächen insgesamt zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Mit der Realisierung des Vorhabens werden, über die bestehende Bebauung und Befestigung hinaus, jedoch unbebaute Flächen beansprucht, die an anderer Stelle des Quartiers nicht wiederhergestellt werden können. 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.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden jedoch Festsetzungen getroffen, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen und so zu einer anteiligen Kompensation des entfallenden Freiflächenbestandes im Sinne der Klimarelevanz des Vorhabens beitragen sollen. So wurden neben der planungsrechtlichen Sicherung der Realisierungsmöglichkeit von Anlagen zur solaren Energiegewinnung Festsetzungen zur Begrünung der Hauptgebäude in Form von Fassaden- und Dachbegrünungen getroffen. Zudem wurde die verbindliche Realisierung von Dachbegrünungsmaßnahmen auch für

entstehende Nebenanlagen (Fahrradabstellanlagen) planungsrechtlich gesichert. Weiterhin wird im Rahmen der Bauleitplanung die Art der Begrünung sämtlicher nicht bebauter und nicht befestigter Flächen verbindlich definiert. Ferner soll durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Hecken und Bäumen neben den stadtklimatisch und ökologisch förderlichen Aspekten auch ein Beitrag zur anteiligen Kompensation des planbedingt entfallenden Vegetationsbestandes geleistet werden.

Die Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden werden durch das GebäudeEnergieGesetz (GEG) geregelt. Damit besteht auf Ebene der Bauleitplanung grundsätzlich kein zusätzlicher Regelungsbedarf. Auf Grundlage der Regelungen des GEG sind neben architektonischen und baulichen auch die anlagentechnischen Einflüsse zu berücksichtigen. Für ein eigenständiges wirtschaftliches lokales Energiekonzept ist das Vorhaben zu klein. Gemäß den vorhabenträgerseitigen Planungszielen soll jedoch in Bezug auf die Wärmeversorgung auf den Einsatz fossiler Brennstoffe, wie Gas, Öl oder Kohle, verzichtet werden. Die Vorhabenträgerin behält sich dabei vor, eine zentrale Wärmeversorgung für alle Einzelgebäude vorzusehen. In Hinblick auf die energetische Versorgung sollen die obersten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Insgesamt soll jedoch die gesamte Energieversorgung des Plangebiets durch den Einsatz regenerativer Energie sichergestellt werden.