



Rheinbach, 24.11.2022

Einladung
zur 11/13. Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach

Zu der vorbezeichneten Sitzung lade ich hiermit ein.

Termin: **Dienstag, 06.12.2022 um 18:00 Uhr**

Ort: **Stadthalle, Villeneuver Straße 5, 53359 Rheinbach**

Die Beratungspunkte bitte ich der beigefügten Tagesordnung zu entnehmen.

Ratsmitglieder, die diesem Ausschuss nicht angehören, dürfen gerne unter Bezugnahme auf § 58 Absatz 1 GO NRW an der Sitzung als Zuhörer*in teilnehmen.

gezeichnet
Dr. Georg Wilmers
Vorsitzender

Tagesordnung

zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
am Dienstag, 06.12.2022

TO-Punkt	Beratungsgegenstand	Vorlagen-Nr.
----------	---------------------	--------------

A) ÖFFENTLICHE SITZUNG

- | | | |
|-----|--|--------------|
| 1 | Bauleitplanung | |
| 1.1 | Beschlussfassungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße - Turmstraße" | BV/1834/2022 |
| 2 | Mitteilungen des Vorsitzenden und der Verwaltung | |

B) NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

- | | | |
|---|--|--|
| 3 | Mitteilungen des Vorsitzenden und der Verwaltung | |
|---|--|--|

Beschlussvorlage der Verwaltung

Sachgebiet 60.2
Aktenzeichen: 61 26 01/75
Vorlage Nr.: BV/1834/2022

Freigabedatum:
23.11.2022

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung	06.12.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Beschlussfassungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße - Turmstraße"**

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

Im Rahmen der Vorberatung nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße - Turmstraße" unter Anwendung des § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und stimmt den in der Abwägungstabelle formulierten Beschlussempfehlungen der Verwaltung zu. Grundlage für den Beschluss ist die der Verwaltungsvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen am 06.12.2022 als Anlage beigefügte Zusammenfassung der Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen. Die Übersicht der Beschlussvorschläge ist Bestandteil des Beschlusses. Der abschließende Beschluss über das Abwägungsergebnis bleibt dem Rat der Stadt Rheinbach vorbehalten und wird diesem im Zusammenhang mit dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

b) Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB unter Anwendung des § 13a BauGB

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße - Turmstraße" unter Anwendung des § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wird in der der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen am 06.12.2022 vorgelegten Fassung beschlossen und die vorliegende Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten werden gebilligt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 4.475 m². In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Grundstück, Gemarkung Rheinbach, Flur 21, Flst. Nr. 484, welches sich aus den vormaligen Grundstücken Flst. Nr. 199, 17/4, 17/5, 213, 400 und 401 zusammensetzt, anteilig mit einbezogen. Im Norden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überwiegend entlang der Böschungsunterkante im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Nutzungen des Flst. Nr. 484. Lediglich im Bereich der Bestandsgebäude Münstereifeler Straße Nr. 47 und 49 auf den Flächen des Flst. Nr. 484 verspringt der Geltungsbereich geringfügig nach Norden und wird hier von den öffentlichen Verkehrsflächen Münstereifeler Straße begrenzt. Im Osten verläuft die Grundstücksgrenze entlang der östlichen Grundstücksgrenze der privaten Grundstücksflächen des Flst. Nr. 484 sowie der westlichen Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücksflächen Flst. Nr. 104 und 106. Im Süden wird das Plangebiet bereichsweise vom Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen Münstergäßchen (hier Flst. Nr. 390 (teilweise) und 391), der nördlichen Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücksflächen der Grundstücke Flst. Nr. 106 und 399 sowie der öffentlichen Verkehrsflächen der Turmstraße (Flst. Nr. 74) begrenzt. Im Westen verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entlang der westlichen Grundstücksgrenze der privaten Grundstücksflächen des Grundstücks Flst. Nr. 484.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigelegten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht aus textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie aus Hinweisen. Eine Begründung sowie die dazugehörigen Fachgutachten sind beigelegt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten sind für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, für die Dauer einer angemessen längeren Frist gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB, welche durch den Regelungsinhalt des § 13a BauGB herangezogen werden können, zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können. Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht

und von Angaben über die Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die öffentliche Auslegung wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die ausgelegten Unterlagen zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Rheinbach www.rheinbach.de zum Download bereitgestellt. Zusätzlich werden die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse www.bauportal.nrw.de zugänglich gemacht.

Erläuterungen:

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 herzustellenen 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 geeigneten 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 an der Bruttogrundfläche abstellt

Auf Grundlage der Inhalte des der Sitzungsvorlage ebenfalls beigefügten 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 Fahrradabstellplatzsatzung 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 Fahrradabstellplätzen und nunmehr 58 Fahrradabstellplätzen 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 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 Baumbüro 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 Rhein-

bach 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 Pho-

tovoltaikanlagen ausgestattet werden. Insgesamt soll jedoch die gesamte Energieversorgung des Plangebiets durch den Einsatz regenerativer Energie sichergestellt werden.

Anlagen:

- Anlage 01 Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“
- Anlage 02 Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“
- Anlage 03 Auszug aus dem rechtsgültigen Regionalplan mit räumlicher Verortung des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“
- Anlage 04 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“
- Anlage 05 Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 (1) und 4(1) BauGB
- Anlage 05.1 Identität der Stellungnahmen A 1.01 – A 1.06 (nicht öffentlich)
- Anlage 06 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: Entwurf

- Anlage 07 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: Entwurf
- Anlage 08 Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: Entwurf
- Anlage 09 Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: Entwurf
- Anlage 10 Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung von Wohnbebauung an der Münstereifeler Straße in Rheinbach, Büro PTV Transport Consult GmbH, 02 / 2021
- Anlage 11 Gutachterliche Stellungnahme in Bezug auf veränderte Strukturdaten für die Wohnbebauung an der Münstereifeler Straße in der Stadt Rheinbach, Büro PTV Transport Consult GmbH, 04 / 2021
- Anlage 12 Geplante Baufeldfreimachung in der Münstereifeler Straße 39-49, 53359 Rheinbach, Rhein-Sieg-Kreis, Nordrhein-Westfalen, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP I), BfVTN Dr. rer. nat. Olaf Denz; Diplom- Biologe, Stand 06/ 2021
- Anlage 13 Baumkontrollbericht zur Verkehrssicherheit und Erhaltungswürdigkeit in der Liegenschaft Münstereifeler Straße 39 - 49 in Rheinbach, Baumfachbüro Torsten Roller, Stand 10/2021
- Anlage 14 Fachgutachterliche Stellungnahme zur Einschätzung der verkehrsbedingten Luftschadstoffsituation gem. der 39. BImSchV im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplans Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ in Rheinbach (NRW), iMA Cologne GmbH, Stand 10/ 2021

- Anlage 15 Wasserwirtschaftliches Gutachten, im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Stand 10/2022
- Anlage 16 Schalltechnische Untersuchung zu Lärmemission und-immissionen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Münstereifeler - Turmstraße“ in 53359 Rheinbach, Büro für Schallschutz Michael Mück, Stand 10 / 2022