

Beschlussvorlage der Verwaltung

Sachgebiet 60.2
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: BV/1967/2023

Freigabedatum:
16.08.2023

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung	29.08.2023	öffentlich

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

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

Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
keine

Beschlusscontrolling:
Die Beschlussvorlage der Verwaltung ist nicht für das Beschlusscontrolling 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 Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 "Dreeser Weg – Aachener Straße" unter Anwendung des § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und stimmt den in der Abwägungstabelle formulierten Beschlussempfehlungen der Verwaltung zu. Zudem nimmt der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen davon Kenntnis, dass während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden. Grundlage für den Beschluss ist die der Verwaltungsvorlage zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen am 29.08.2023 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. 76 "Dreeser Weg – Aachener Straße" unter Anwendung des § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wird in der der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen am 29.08.2023 vorgelegten Fassung beschlossen und die vorliegende Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten werden gebilligt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 7.090 m². In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Grundstücke Flst. Nr. 853 und 854 (vormals 617, 618, 621, 622, 623 und 700), Gemarkung Rheinbach, Flur 4, anteilig mit einbezogen. Im Nordwesten verläuft die Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entlang der Grenze des Flst. Nr. 853, Gemarkung Rheinbach, Flur 5 (Landesbetrieb Straßenbau NRW, Straßenmeisterei). Im Osten verläuft die Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überwiegend entlang des rückwärtigen Bereichs der vorhandenen Nutzungen der Flst. Nr. 853 und 854. In den Bereichen zwischen den Bestandsgebäuden sowie südlich der Bestandsgebäude Dreeser Weg Nr. 1 und 7 und nördlich des Bestandsgebäudes Dreeser Weg Nr. 5 verspringt der Geltungsbereich weiter nach Osten und wird hier von den öffentlichen Verkehrsflächen „Dreeser Weg“, Flst. Nr. 699 und 701, Gemarkung Rheinbach, Flur 4, begrenzt. Im Süden verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs anteilig entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flst. Nr. 623, welches von den öffentlichen Verkehrsflächen „Sonnenscheinstraße“, Flst. Nr. 702, Gemarkung Rheinbach, Flur 4, begrenzt wird. Im Westen verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Flst. Nr. 853 und 854 sowie entlang der westlichen Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche „Kolpingstraße“, Flst. Nr. 700, Gemarkung Rheinbach, Flur 4, welcher angrenzend insgesamt von den öffentlichen Verkehrsflächen Aachener Straße, Flst. Nr. 623, Gemarkung Rheinbach, Flur 3 gefasst wird.

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

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 gemäß § 27a Verwaltungsverfahrensgesetz 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 <https://www.bauleitplanung.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 öffentlichen Verkehrsflächen „Dreeser Weg“. So wurden die vormals nicht mit einbezogenen Flächen im rückwärtigen westlichen Bereich der Bestandgebäude in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nunmehr mit aufgenommen. Insofern erfuhr der Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Flächenerweiterung um ca. 1.570 m². Zur geeigneten Übersicht wird auf die Sitzungsvorlage zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verwiesen (siehe Vorlage BV/1706/2022, Sitzung des ASB vom 15.03.2022), welcher der vormalige Geltungsbereich des Bebauungsplans zu entnehmen ist.

Bebauungsplanverfahren

Die planungsrechtliche Ausgangslage ist der vorgenannten Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen vom 15.03.2022 (BV/1706/2022) zu entnehmen.

Im Nachgang des vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen am 15.03.2022 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 29.04.2022 im Zeitraum vom 04.05.2022 bis einschließlich 03.06.2022. Mit Schreiben vom 28.04.2022 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 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.

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

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

Das Plangebiet befindet sich damit innerhalb historisch gewachsener und gefestigter Nutzungsstrukturen mit vorwiegend wohnnutzungsbezogener Ausprägung. Die Flächen des Plangebiets sind bisher unbebaut und dienen in Form privater Grün- und Freibereichsflächen den östlich angrenzenden Wohnnutzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen „Dreeser Weg“ innerhalb der Grundstücksflächen des Plangebiets. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich seiner räumliche Erweiterung ist dem beigefügten Übersichtsplan (**Anlage 01**) zu entnehmen. Die Nutzungsaufteilung der Flächen mit Zuordnung der angrenzenden Bestandsbebauung und den bisher nicht überbauten Grundstücksflächen, welche den überwiegenden Anteil des Geltungsbereichs bilden, ist dem der Sitzungsvorlage beigefügtem Luftbild (**Anlage 02**) zu entnehmen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die bisher unbebauten Grundstücksflächen der privaten Grundstücke im westlichen Bereich gemäß den Festsetzungen des der Sitzungsvorlage beigefügten Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (siehe **Anlage 06**) der Wohnnutzung zugeführt werden. Auf Grundlage der Inhalte des der Sitzungsvorlage ebenfalls beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) (siehe **Anlage 07**) soll die angestrebte Wohnnutzung in Form von sieben einzelnen Wohngebäuden in zwei räumlichen Abschnitten erfolgen. Dementsprechend sollen vier Gebäude auf den Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen „Sonnenscheinstraße“ und „Kolpingstraße“ und drei Gebäude auf den Grundstücksflächen nördlich der „Kolpingstraße“ errichtet werden. Durch die geplante Stellung der baulichen Anlagen soll eine städtebaulich, den Verlauf der Aachener Straße homogen begleitende Bauflucht erreicht und somit i.V.m. der westlich der Aachener Straße gelegenen Anordnung der Bestandsbebauung eine städtebaulich gleichmäßige Eingangssituation im Bereich des nordwestlichen Stadteingangs

geschaffen werden. Nach derzeitigem Planungsstand der Vorhabenträgerin sollen durch die geplante bauliche Nachverdichtung auf ca. 5.020 m² geplanter Brutto-Grundfläche (BGF) insgesamt 59 Wohneinheiten errichtet werden. Im Zuge des gebäudespezifischen Planungsfortschrittes im Anschluss des Aufstellungsbeschlusses erfolgte eine Anpassung der geplanten Wohnungsgrößen. Demnach sollen gemäß aktuellem Planungsstand 70 % (vormals 45 %) der Wohneinheiten als 1-2-Zimmer-Wohnungen und 30 % (vormals 55 %) der Wohneinheiten als 3-Zimmer-Wohnungen errichtet werden. Als zulässige Dachform für Hauptgebäude soll weiterhin das Flachdach festgesetzt werden. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für die geplante Wohnnutzung soll hierbei, in Anlehnung an den umgebenden Bestand, auf maximal zwei begrenzt werden. Zusätzlich ist ein sog. Staffelgeschoss vorgesehen. Die geplante Gebäudehöhen sollen demnach ca. 10,50 m betragen.

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

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

Mit der geplanten Anordnung der funktional voneinander unabhängigen Tiefgaragen im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauungen sollen im nördlichen Teilbereich des Plangebiets 28 Stellplätze und im südlichen Teilbereich 37 Stellplätze hergestellt werden. Zudem sollen im Erschließungsbereich der öffentlichen Verkehrsflächen „Sonnenscheinstraße“ und „Kolpingstraße“ insgesamt weitere 6 oberirdische Kfz-Stellplätze für den nutzungsbedingt erforderlichen Stellplatzbedarf angeordnet werden. Damit sollen im Plangebiet nach derzeitigem Stand der Planung 71 Kfz-Stellplätze hergestellt werden. Gemäß den Vorgaben der städtischen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung sind auf Grundlage der geplanten Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 5.020 m² jedoch 75 Kfz-Stellplätze herzustellen. Das verbleibende Defizit von 4 Kfz-Stellplätzen soll durch zusätzliche Fahrradabstellplätze in Form von Anlehnbügeln in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge kompensiert werden. Der in Hinblick auf die vorgenannte Abweichung von den Vorgaben der städtischen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung hierzu gefasste Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen erfolgte in seiner Sitzung am 05.10.2021 (siehe BV/1609/2021). Den Vorgaben der städtischen Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung hinsichtlich des erforderlichen Stellplatzbedarfs von 100 Fahrradabstellplätzen auf Grundlage der geplanten BGF wird gemäß der vorliegenden Planung Rechnung getragen. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sollen hierbei innerhalb der geplanten oberirdischen Stellplatzanlagen zwischen den Bestandsgebäuden sowie südlich des Gebäudes Dreeser Weg Nr. 7 untergebracht werden.

Im Bereich der durch die Nachverdichtung entstehenden Innenhofsituationen zwischen der geplanten Neubebauung und der östlich angrenzenden Bestandsbebauung sollen innerquartierlich durchgängige Wegebeziehungen mit Zugang von Seiten der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Sonnenscheinstraße“ und „Kolpingstraße“ i.V.m. einzelnen, intern gelegenen, platzartigen Aufweitungen geschaffen werden, entlang derer auch die für die geplante Nutzung erforderlichen Spielplatzflächen untergebracht werden sollen. Im Nahbereich zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen soll innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine durchgängige und gleichmäßige Eingrünung in Form von Heckenanpflanzungen vorgenommen werden. Im Zuge der baulichen Nachverdichtung wird der überwiegende Anteil der Bestandsbäume zur „Aachener Straße“ entfallen. Die entfallenden Bäume sollen jedoch anteilig durch die Neuanpflanzung von Bäumen im Plangebiet ersetzt werden. Hierfür wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

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 Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, eingegangen sind sowie deren Umgang im Zuge der weiteren Ausarbeitung im textlichen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie in der Begründung hingewiesen, welche dem Kapitel 4.1 der Begründung zu entnehmen sind und u.a. die Grundlage für die vorgenommenen Anpassungen der Bauleitplanung bildeten.

Im Zuge des Planverfahrens wurden bis zum Aufstellungsbeschluss bereits ein Verkehrsgutachten durch das Büro PTV Transport Consult GmbH, Stand 05 / 2021 (siehe

Anlage 10), eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) durch das Büro BfVTN Dr. Olaf Denz; Diplom- Biologe, Stand 06 / 2021 (siehe **Anlage 12**) sowie eine Schalltechnische Untersuchung zu Lärmemissionen und-immissionen durch das Büro für Schallschutz Michael Mück, Stand 02 / 2022 durchgeführt. Diese Untersuchung wurde im Zuge des weiteren Planungsprozesses im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange aktualisiert (hier: Stand 07 / 2023). Die aktualisierte Fassung ist den Unterlagen als **Anlage 11** beigefügt. Die vorgenommenen Aktualisierungen wurden hierbei aus Gründen der Nachvollziehbarkeit in Rot hervorgehoben.

Weiterhin wurden im Zuge des Planverfahrens bereits bis zum Aufstellungsbeschluss eine Lichtimmissionsuntersuchung in Bezug auf mögliche Störwirkungen auf die Bestandsnutzungen durch Kfz-Scheinwerfer im Bereich der geplanten Tiefgaragenausfahrten durch die Peutz Consult GmbH, Stand 02 / 22 (siehe **Anlage 13**) sowie eine Lichtimmissionsuntersuchung in Bezug auf mögliche Störwirkungen im Plangebiet ausgehend von den Lichtimmissionen der benachbarten Justizvollzugsanstalt durch die Peutz Consult GmbH, Stand 02/22 (siehe **Anlage 14**) durchgeführt. Zudem wurde ein Baumkontrollbericht zur Verkehrssicherheit und Erhaltenswürdigkeit des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet durch das Baumfachbüro Torsten Roller, Stand 12 / 2021, (siehe **Anlage 15**) durchgeführt.

Im Zuge der Erarbeitung der Unterlagen für den Offenlagebeschluss wurden im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange die Unterlagen zudem um die verkehrsgutachterliche Stellungnahme des Büros PTV Transport Consult GmbH, Stand 07 / 2023 (siehe **Anlage 16**) in Bezug auf die verkehrlichen Auswirkungen im Rückgriff auf die veränderte Anzahl der Wohneinheiten sowie der Wohnungsgrößen ergänzt. Zudem wurde hinsichtlich der Ergebnisse der Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I) (Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP I), Dr. Olaf Denz, Wachtberg; Stand: 08.06.2021) zugunsten der Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Zuge von Baumfällungen eine Untersuchung zum Höhlenpotential des plangebietsinternen Baumbestandes vorgenommen. Die diesbezügliche Untersuchung des Büros für Ökologie & Landschaftsplanung, Dr. Jürgen Prell, Diplom-Biologe, Stand: 01 / 2023, ist den Unterlagen als **Anlage 17** beigefügt. Weiterhin wurde 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 11 / 2022 (siehe **Anlage 18**) erarbeitet.

Übergeordnete Planung

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

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinbach stellt die Flächen

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

Klimarelevanz

Das Planvorhaben dient der städtebaulichen Nachverdichtung bisher unbebauter Grundstücksflächen zum Zwecke der Wohnnutzung. Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage der Verfahrensart ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf verschiedene Umweltbelange werden untersucht, um im Sinne der Naturschutzgesetze und des § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange von Natur und Landschaft darzustellen und für die Bauleitplanung aufzubereiten. Gegenstände der Betrachtung sind dabei die Tier- und Pflanzenwelt, der Naturhaushalt sowie die Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit.

In 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) und den überdachten Anteil der Zufahrten zu den unterirdisch angelegten Gemeinschaftsgaragen 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 möglichst 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. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“
- Anlage 02 Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“
- Anlage 03 Auszug aus dem Regionalplan mit Verortung der Lage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“
- Anlage 04 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“
- Anlage 05 Abwägungstabelle zu den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. der §§ 3 (1) und 4(1) BauGB
- Anlage 06 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“, Stand: Offenlagebeschluss
- Anlage 07 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“, Stand: Offenlagebeschluss
- Anlage 08 Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“, Stand: Offenlagebeschluss
- Anlage 09 Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“, Stand: Offenlagebeschluss
- Anlage 10 Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung von Wohnbebauung am Dreeser Weg in Rheinbach, PTV Transport Consult GmbH, Stand 05 / 2021
- Anlage 11 Schalltechnische Untersuchung zu Lärmemissionen und-immissionen im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg – Aachener Straße“ in 53359 Rheinbach, Büro für Schallschutz Michael

Mück, Stand: 07 / 2023

- Anlage 12 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (ASP I), Büro BfVTN Dr. Olaf Denz; Diplom- Biologe, Stand 06 / 2021
- Anlage 13 Mögliche Störwirkung durch Kfz-Scheinwerfer im Be_reich der TG-Ausfahrt im Rahmen der Nachverdichtung zweier Grundstücke in Rheinbach, Peutz Consult GmbH, Stand 02 / 2022
- Anlage 14 Lichtimmissionsmessung im Bereich der JVA Rheinbach – geplante Wohnnutzung an der Aachener Straße, Peutz Consult GmbH, Stand 02 / 2022
- Anlage 15 Baumkontrollbericht zur Verkehrssicherheit und Erhaltenswürdigkeit des Baumbestandes, Baumfachbüro Torsten Roller, Stand 12 / 2021
- Anlage 16 Gutachterliche Einschätzung in Bezug auf veränderte Strukturdaten für die Wohnbebauung am Dreeser Weg in der Stadt Rheinbach, PTV Transport Consult GmbH, Stand 07 / 2023
- Anlage 17 Nachverdichtung in der Stadt Rheinbach, VEP 76 Dreeser Weg/ Aachener Straße
– Gehölzuntersuchung, Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Dr. Jürgen Prell, Diplom-Biologe, Stand: 01 / 2023
- Anlage 18 Wasserwirtschaftliches Gutachten der Liegenschaft „Dreeser Weg 1 - 9“, Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Stand 11 / 2022